



## **Gentrificação na Lapa?**

Um estudo sobre mudanças na área central do Rio de Janeiro

Mayra Ribeiro Mosciaro

UFRJ 2012

MAYRA RIBEIRO MOSCIARO

## **Gentrificação na Lapa?**

**Um estudo sobre mudanças na área central do Rio de Janeiro**

Rio de Janeiro

2012

MAYRA RIBEIRO MOSCIARO

## **Gentrificação na Lapa?**

**Um estudo sobre mudanças na área central do Rio de Janeiro**

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Urbanismo.

**Orientador: Prof. Dra. Eliane da Silva Bessa.**

**Rio de Janeiro**

**2012**

**M896**

Mosciaro, Mayra Ribeiro,  
Gentrificação na Lapa? um estudo sobre mudanças na área  
central do Rio de Janeiro / Mayra Ribeiro Mosciaro. - Rio de  
Janeiro: UFRJ/FAU, 2012.  
125 f. : il. 30 cm.

Orientador: Elaine da Silva Bessa.

Dissertação (mestrado) – UFRJ/PROURB/Programa de Pós-  
Graduação em Urbanismo, 2012.  
Referências bibliográficas: p.113-117.

1. Espaço urbano. 2. Lapa (Rio de Janeiro, RJ) - Revitalização. 3.  
Renovação urbana - Lapa (Rio de Janeiro, RJ). 4. Gentrificação. I.  
Bessa, Elaine da Silva. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro,  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação  
em Urbanismo. III. Título.

CDD 711.4

MAYRA RIBEIRO MOSCIARO

## **Gentrificação na Lapa?**

**Um estudo sobre mudanças na área central do Rio de Janeiro**

**Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Urbanismo.**

Aprovado em:

### **BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Dra. Eliane da Silva Bessa (Orientadora – PROURB/ FAU – Universidade Federal do Rio de Janeiro).

---

Prof. Dra. Ana Lúcia Nogueira de Paiva Britto (PROURB/ FAU – Universidade Federal do Rio de Janeiro).

---

Maria Gracinda Carvalho Teixeira (ICHS/DCAC/PPGEN - Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro).

## **Agradecimentos**

Primeiramente, agradeço aos meus pais e avós por toda a dedicação e incentivo ao longo de todos esses anos. Não há palavras para exprimir o quanto vocês representam na minha vida.

Ao Nino, muito obrigada por estar ao meu lado todos esses anos. Seu estímulo e apoio foram fundamentais para a conclusão desse trabalho, dos trabalhos anteriores e certamente dos por vir.

Aos amigos do PROUB, sou muito grata por ter convivido com vocês ao longo desses dois anos. Foram muitos os desafios.

Aos demais amigos, vocês jamais poderiam ser esquecidos nesse momento, em especial gostaria de agradecer àqueles que me ajudaram com os desafios dos Censos e do IBGE.

Aos orientadores que passaram pela minha vida acadêmica – Prof. Dr. Hermes Tavares (IPPUR/UFRJ) e William Ribeiro (IGEO/ UFRJ) –, este trabalho é o desenvolvimento de algo que construí ao longo dos últimos quatro anos com o auxílio e orientação de vocês. À Professora Ana Lúcia Britto, apesar de nunca ter sido formalmente minha orientadora, agradeço pela experiência como estagiária docente nas suas turmas de graduação e por todo o apoio ao longo desse processo. À Eliane, obrigada por ter me acolhido e orientado em um momento bastante conturbado. Você tornou esse processo igualmente produtivo e prazeroso.

À Geografia agradeço pela experiência e conhecimento.

## Resumo

A proposta desta dissertação é analisar as recentes mudanças que a área da Lapa, no centro da cidade do Rio de Janeiro, vem sofrendo ao longo dos últimos anos. Especificamente, visamos interpretar o que acontece na área, tendo como base o conceito internacional de *gentrification* (gentrificação). Não se trata de um estudo comparativo entre a Lapa e localidades gentrificadas, mas uma busca por compreender se o que observamos atualmente na Lapa possui características similares aos casos internacionais de *gentrification* e, conseqüentemente, se pode ser denominado como tal. Construiremos nosso estudo partindo de uma abordagem histórica, no intuito de compreender e identificar as peculiaridades da formação e consolidação dessa porção do centro da cidade. Em sequência, demonstraremos a evolução e a construção do nosso conceito fundamental, buscando fornecer uma visão abrangente dos debates correntes nesse campo de estudo. Finalmente, uniremos o nosso estudo de caso ao conceito central do trabalho, e assim buscaremos analisar qualitativa e quantitativamente o processo que está ocorrendo na Lapa e as suas possíveis peculiaridades.

**Palavras chave:** Lapa, Rio de Janeiro, gentrificação, centros urbanos, produção do espaço, agentes sociais.

## Abstract

This dissertation aims to analyze the recent changes that the area of Lapa, in downtown Rio de Janeiro, has been experiencing over the past few years. Specifically, we intend to verify if the concept of gentrification can be applied to this area. We are not proposing a comparative study between Lapa and other gentrified neighborhoods, but it is a quest to comprehend if what we observe in Lapa has similar characteristics to the international cases of gentrification, consequently, if it can be named as one. Our study is built initially from a historical approach in which we intend to understand and identify the peculiarities in the consolidation of this part of the city. Afterwards, we will present the evolution and construction of our fundamental concept – gentrification –, and try to provide a broad contextualization of the debates in this field of study. Finally, we will link our case study with the central concept of this paper, in order to analyze qualitative and quantitatively the process that is taking place in Lapa and its possible peculiarities.

**Key Words:** Lapa, Rio de Janeiro, gentrification, downtown, spatial production, social agents.



## Lista de Ilustrações

Figura 1 – Delimitação do “bairro” da Lapa de acordo com a Associação de Moradores (AMALAPA) _____	22
Figura 2 – Delimitação da Lapa segundo o projeto “Lapa Legal” da Prefeitura da cidade _____	23
Figura 3 – Tela de Leandro Joaquim, Lagoa do Boqueirão _____	27
Figura 4 – Vista do Morro do Castelo _____	32
Figura 5 – Uma das ladeiras do Morro do Castelo _____	32
Figura 6 – Trabalho de desmonte do Morro do Castelo _____	32
Figura 7 – Trabalho de desmonte do Morro do Castelo _____	33
Figura 8 – Esplanada do Castelo _____	33
Figura 9 – Área a ser demolida para construção da Avenida Presidente Vargas _____	34
Figura 10 – Abertura da Avenida Presidente Vargas _____	35
Figura 11 – Projetos de Alfred Agache para o Rio de Janeiro _____	38
Figura 12 – Projeto de Constantino Doxiádis para o Rio de Janeiro _____	38
Figura 13 – Zonas do projeto “Corredor Cultural” _____	41
Figura 14 – Maior detalhamento da área um do projeto “Corredor Cultural” _____	41
Figura 15 – Circo Voador e Arcos da Lapa _____	43
Figura 16 – Demarcação das áreas majoritariamente comerciais e residenciais da Lapa _____	45
Figura 17 – Espacialização das habitações na Lapa _____	46
Figura 18 – Vista do mais recente projeto para a Praça dos Arcos 1 _____	48
Figura 19 – Vista do mais recente projeto para a Praça dos Arcos 2 _____	48
Figura 20 – Marcas do projeto “Lapa Legal” _____	49
Figura 21 – Protesto contra a gentrificação em <i>Tompson Square Park</i> , em Nova Iorque. _____	51
Figura 22 – Caricatura representativa de um processo de gentrificação _____	54

Figura 23 – Contraste do <i>American Way of Life</i> com a realidade norte-americana	55
Figura 24 – <i>Yuppies</i> e suas características mais marcantes	58
Figura 25 – Diagramas explicativos sobre os processos de valorização e desvalorização do solo urbano, segundo uma proximidade com a área central	62
Figura 26 – Pelourinho antes e depois das intervenções	72
Figura 27 – Arte urbana em São Paulo	72
Figura 28 – Praça do Marco Zero, Recife (PE)	73
Figura 29 – Projetos de revitalização na área da Lapa	92
Figura 30 – Marcos referenciais na Lapa	93
Figura 31 – Imagens da campanha “Eu sou da Lapa”	94
Figura 32 – Uniforme dos Garis na Lapa	95
Figura 33 – Paralelo entre a Lapa e <i>Times Square</i>	96
Figura 34 – Manchetes de jornais exaltando a Lapa	98

## **Lista de Gráficos**

Gráfico 1 – Valores das unidades no Centro (2000 – 2010), compra e venda _____	<b>79</b>
Gráfico 2 – Conjugado (compra e venda) _____	<b>80</b>
Gráfico 3 – Unidades de um quarto (compra e venda) _____	<b>81</b>
Gráfico 4 – Unidades de dois quartos (compra e venda) _____	<b>81</b>
Gráfico 5 – Unidades com três quartos (compra e venda) _____	<b>82</b>
Gráfico 6 – Número de unidades habitacionais _____	<b>83</b>

## **Lista de Tabelas**

Tabela 1 – Valores de locação no Centro _____	<b>82</b>
Tabela 2 – Oferta de unidades habitacionais em alguns bairros ao longo dos anos 90 e 2000 _____	<b>84</b>
Tabela 3 – Número de moradores por unidade habitacional, segundo os Censos _____	<b>87</b>
Tabela 4 – Renda média per capita dos moradores, segundo os setores censitários _	<b>88</b>
Tabela 5 – Média de anos de estudo por habitante, setores censitários _____	<b>90</b>
Tabela 6 – Nível de instrução mais alto, bairro do Centro _____	<b>91</b>

## Sumário

<b>Introdução</b>	<b>13</b>
Metodologia	14
Estrutura do trabalho	19
Recorte Espacial e Temporal da Pesquisa	20
Objetivos	24
<b>Capítulo I: Uma análise sócio-espacial da ação dos agentes produtores do espaço na Lapa através dos séculos</b>	<b>25</b>
Referenciais históricos da Lapa antiga	26
Referenciais históricos da Lapa atual	39
A Lapa do século XXI	46
<b>Capítulo II: A construção do conceito de <i>gentrification</i></b>	<b>50</b>
As duas principais vertentes teóricas	56
Gentrificação no contexto nacional	67
<b>Capítulo III: A gentrificação da Lapa</b>	<b>74</b>
O mercado imobiliário na Lapa	76
Buscando os gentrificadores	84

A Lapa na moda _____	90
Sinais da gentrificação _____	99
<b>Considerações finais</b> _____	<b>102</b>
As características de um caso carioca de gentrificação _____	106
O bairro da Lapa _____	110
<b>Referências Bibliográficas</b> _____	<b>113</b>
<b>Anexos</b> _____	<b>118</b>

## Introdução

Esta dissertação de mestrado é produto de duas pesquisas, inicialmente distintas, mas que rapidamente demonstraram-se convergentes e complementares. O processo se inicia com um estudo sobre a revitalização da Fundação Progresso, localizada na Lapa, no ano de 2009, para a Jornada de Iniciação Científica da UFRJ. Este trabalho estava relacionado ao projeto de pesquisa “Indústria e Desenvolvimento do Território em Perspectiva Histórica. Da grande à pequena indústria? ”, orientado pelo Professor Dr. Hermes Magalhães Tavares, do IPPUR– Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional.

A partir dessa primeira experiência trabalhando com a localidade da Lapa, busquei me dedicar e me aprofundar nos estudos sobre essa área em função das constantes transformações que acontecem ali. Nesse sentido, a proximidade, durante a Iniciação Científica, com conceitos de revitalização de áreas centrais, processos de valorização cultural e gentrificação foram fundamentais para ajudarem na compreensão das mudanças observadas. E foi justamente essa proximidade que me levou à definição do recorte, a área central do Rio de Janeiro – mais especificamente a Lapa, e do tema da minha monografia de final de curso, o processo de revitalização deste local através de novos empreendimentos.

Devido à pequena amplitude de uma monografia de final de curso, não foi possível abordar detalhadamente algumas questões que surgiram ao longo da sua elaboração. Por isso, tais questões foram apontadas como prováveis futuras linhas de pesquisa. Um dos temas que mais chamou a atenção foi a possível ocorrência de um processo de gentrificação na área, apenas superficialmente tratado no trabalho em questão.

O ingresso no mestrado não só permitiu o desenvolvimento da pesquisa como ampliou o conhecimento sobre a área, através de leituras que contribuíram para a verificação do que estaria de fato ocorrendo na Lapa, agora tendo como base central o conceito internacional de gentrificação. Apesar de terem sido feitas algumas

alterações ao longo do processo, a espinha dorsal e as questões fundamentais permanecem as mesmas desde o começo desta pesquisa.

## **Metodologia**

Para abordar o tema da pesquisa nos pautamos num tripé constituído a partir de três dimensões identificadas como estruturais para a nossa análise. Uma dimensão físico-territorial, onde se pretende verificar a espacialização dos empreendimentos imobiliários, das áreas de moradia e das atividades comerciais; uma dimensão social que permita identificarmos os diferentes agentes que, de um modo ou de outro, interferem na produção social do espaço urbano; e uma dimensão cultural, que nos mostre os tipos de atividades culturais que existem na Lapa e como se distribuem espacialmente.

Essas vertentes serão apresentadas com maior detalhamento mais à frente. Além disso, a análise dos três elementos será baseada em duas estratégias que se complementam mutuamente. Uma focada na discussão de conceitos e noções que ajudam no entendimento dos fenômenos que ocorrem na Lapa, levando a uma transformação do espaço existente e a outra centrada nos resultados apresentados pelas pesquisas empíricas – como visitas de campo e depoimentos – que dão uma dimensão mais concreta da realidade social.

Primeiramente, iremos esclarecer o conceito central dessa dissertação, o de *gentrification*. Assim sendo, é fundamental mencionar que grande parte da pesquisa teórica está voltada para a compreensão e identificação desse processo nos mais diversos contextos. Portanto, é importante recuperarmos o “conceito clássico” de gentrificação, a fim de darmos continuidade aos processos metodológicos a serem adotados.

O conceito de *gentrification* foi utilizado pela primeira vez pela socióloga alemã Ruth Glass, ainda nos anos 60, para designar um processo de enobrecimento de uma área central e a conseqüente remoção de sua população original. A partir daí, diversos autores começaram a se apropriar do neologismo criado por Glass, mas foi nos Estados Unidos que esse termo ganhou força e se tornou popular, saindo do jargão acadêmico.



Uma das cidades símbolo desse processo foi Nova York, imortalizada pelos estudos de Neil Smith (1996) sobre o tema.

No Brasil, assim como em todo o mundo, o processo de remoção de classes populares e sua substituição por membros mais abastados da sociedade não é algo inédito ou desconhecido. No entanto, a utilização do termo *gentrification* (“gentrificação”, na versão aportuguesada) é ainda algo muito recente, mesmo nas publicações e discussões da Academia.

Tendo feita esta breve introdução sobre a origem e utilização do termo, é importante mencionar que o referencial teórico a ser trabalhado na dissertação pode ser dividido em duas partes. A primeira está relacionada aos estudos específicos sobre o conceito de *gentrification*. A grande maioria dos autores familiarizados com esta discussão é estrangeira, como por exemplo: David Ley (1980, 1986), Neil Smith (1986, 1991, 1996, 2002), Chris Hamnet (1991, 1992) e Loretta Lees, Tom Slater e Elvin Wyly (2008, 2010)<sup>1</sup>.

Um esforço tem sido feito no intuito de identificar autores brasileiros que discutam essa temática, mas este universo se apresenta restrito no momento. Todavia, dentre os autores brasileiros, pode-se citar: Otilia Arantes (1998), Ana Fani A. Carlos (2001) e Rogério Proença Leite (2010). Exatamente pela falta de trabalhos sobre as cidades brasileiras que abordem especificamente o tema da gentrificação e por ser um fenômeno mundial, é que acreditamos na relevância desta pesquisa que terá como pano de fundo uma das localidades mais populares e tradicionais da cidade do Rio de Janeiro, a Lapa.

Não podemos, também, deixar de considerar aqui que muitos dos processos de revitalização que ocorrem nas cidades brasileiras apresentem características de gentrificação, só que não são abordados como tal, sendo tratados mais como processos decorrentes de áreas que são submetidas à renovação urbana, um novo

---

<sup>1</sup> As referências bibliográficas sobre o conceito de *gentrification* nesta dissertação são fundamentalmente derivadas da literatura anglo-saxônica sobre o tema. Entretanto, é possível encontrarmos estudos sobre esse tema em outros contextos, como nas sociedades francesa e alemã.

processo de requalificação social e ambiental em que ocorrem mudanças sociais e culturais que provocam, em muitos casos, um *upgrade* econômico, ou seja, uma valorização dos terrenos e imóveis.

Assim sendo, indubitavelmente a Lapa não é um caso único, isolado e inédito no país. Pelo contrário, alguns autores e pesquisadores já buscam trabalhar com este fenômeno em outras cidades brasileiras, como é o caso de Recife, Salvador e São Paulo. Mas é de fundamental importância que mais trabalhos sejam desenvolvidos na área para que possamos conhecer, identificar e debater tais casos nacionais, de modo a desenvolver uma bibliografia nossa sobre esta temática para que seja possível ampararmos debates futuros sem que tenhamos que nos basear apenas na bibliografia internacional.

Ainda visando embasar teoricamente este trabalho, temos levantado diversas análises sobre o bairro da Lapa. Muitos estudiosos de diversos campos do conhecimento têm se debruçado sobre esta porção da área central da cidade do Rio, como geógrafos, sociólogos, arquitetos, urbanistas, historiadores e antropólogos. Toda essa pluralidade de estudos nos fornece um conjunto de informações muito rico e diversificado sobre a Lapa, o que só tende a contribuir para a realização da pesquisa.

Os estudos sobre a Lapa têm basicamente a função de consolidar o referencial histórico e evolutivo desta área ao longo do tempo. É imprescindível para a realização de qualquer pesquisa que se compreenda como aquela localidade se consolidou e se estruturou ao longo da história, para que, a partir daí, possamos compreender o presente e, eventualmente, traçar possibilidades futuras. Dentre os inúmeros autores que trabalham com a Lapa, pode-se citar: Rosalina Costa (1993), Lilian Vaz (1994), Carmem Silveira (2004) e Roberto A. Magalhães (2008).

A estruturação dessa pesquisa, como já mencionada, parte de três vertentes utilizadas na construção da análise. A primeira denominada físico-territorial compreende: a busca de uma delimitação espacial do que pode ser considerado como “bairro da Lapa”, segundo diferentes fontes; e uma identificação e possível mapeamento dos diversos usos do solo e suas edificações. Essas informações serão

obtidas através não apenas de fontes secundárias, como visitas ao site e órgãos da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, mas também de visitas de campo à Lapa.

Outra perspectiva bastante relevante para a compreensão do fenômeno é a análise dos agentes e as características econômicas e políticas das suas ações na área em questão. Buscaremos identificar quem são estes grupos capazes de produzir, alterar e influenciar a organização do espaço urbano. De acordo com Corrêa (2011, p. 43),

a produção do espaço, seja o da rede urbana seja o intraurbano não é o resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge fora das relações sociais. É consequência da ação dos agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com os outros segmentos da sociedade.

[...]

[Os tipos ideais na produção do espaço são] os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. A partir da sua ação, o espaço é produzido [...].

E o terceiro aspecto é a perspectiva sócio-cultural, fundamental para o estudo de qualquer processo de gentrificação. Compreenderemos a dinâmica social por meio das entrevistas realizadas com moradores, usuários e comerciantes, ou seja, grupos sociais que mantêm uma relação ativa e frequente com o lugar, influenciando e contribuindo, direta ou indiretamente, nas transformações que vêm se processando na Lapa. O objetivo principal é identificar possíveis mudanças na estrutura populacional, principalmente, dos moradores da Lapa.

Visando identificar essa mudança no perfil sociocultural dos moradores da Lapa recorreremos a dados obtidos nos Censos do IBGE. A nossa análise comparativa utilizará os três últimos levantamentos censitários para que possamos sustentar estatisticamente a nossa hipótese de trabalho. Recorreremos aos “dados de amostra”, menor escala de dados dessa pesquisa, para que possamos identificar setores

censitários<sup>2</sup> inseridos dentro do nosso recorte de trabalho e dessa forma visualizarmos algumas variáveis consideradas relevantes para o estudo.

Dentre as questões levantadas pelo Censo brasileiro observamos três elementos que devem ser utilizados para identificarmos possíveis mudanças sociais e culturais na Lapa ao longo dos últimos trinta anos. Dentre as variáveis selecionadas estão: número de moradores por unidade habitacional, uma vez que no perfil norte-americano e europeu os gentrificadores tendem a ser pessoas solteiras ou casais sem filhos; escolaridade média dos moradores, já que geralmente os protagonistas desse processo possuem um alto grau de escolaridade; e, renda *per capita* média, afinal esse processo se caracteriza pela chegada de pessoas de poder aquisitivo mais alto que os moradores tradicionais.

Além dos dados provenientes de fontes secundárias acreditamos ser fundamental para a construção dessa pesquisa a produção de observações e anotações realizadas em lócus. Afinal, um dos motivos que contribuíram para a escolha da Lapa como recorte deste trabalho foi a facilidade de acesso à área de estudo e a possibilidade de recorrentes visitas de campo.

Uma variável sozinha não define uma situação de mudança, considerá-la como se estivesse mudando sozinha é falso. As mudanças atingem contextos, pois não há uma mudança que não seja contextual: a coisa, o fato, o homem, apenas existem e valem, dentro de uma relação.

Quando isolamos algumas variáveis, isso corresponde a uma preocupação analítica: sabemos que sem análise não há conhecimento concreto da realidade (SANTOS, 2008, 110).

Ao longo dos últimos anos que temos estudado a Lapa construímos um levantamento que poderia ser denominado “diário de campo”. Nestas anotações buscamos registrar todas as visitas e experiências vividas e extraídas dos momentos em que passamos na Lapa, em contato com aquele espaço e com as pessoas que o habitam e frequentam. Assim sendo, nosso diálogo com os moradores se deu de maneira aberta, sem que houvesse um roteiro ou questionário pré-determinado.

---

<sup>2</sup> A descrição desses setores se encontra no ANEXO III.

Priorizamos visitar o “bairro” como um observador interessado em estabelecer uma relação de vivência e proximidade com o local, e não, como um mero levantador de dados e aplicador de questionários. Acreditamos que para a obtenção dessas variáveis quantitativas podemos recorrer a fontes oficiais, como o IBGE. Entretanto, uma observação apurada e uma conversa informal também se mostram fontes de informação “ricas” e imprescindíveis para o desenvolvimento dessa pesquisa.

Todo “geógrafo no terreno” (esse termo tem um valor muito grande para os geógrafos, assim como para os militares) sabe muito bem que ele não pode conduzir a sua pesquisa sem a simpatia das pessoas que vivem ali; e ele se esforça, aliás, por suscitar essa simpatia: não somente eles respondem as suas questões, eles lhe dão explicações, eles o guiam em direção aos locais que quer ver, mas também eles o acolhem, abrigam e repartem com ele o que tem para comer, dando-lhe a melhor parte. Nessa parte do trabalho “sobre o terreno”, o geógrafo se acha largamente dependente dos homens que habitam esse espaço (LACOSTE, 2008, p. 173).

## **Estrutura do trabalho**

No primeiro capítulo faremos uma análise da formação social e territorial da Lapa. Não pretendemos simplesmente mencionar os eventos que ocorreram ao longo dos séculos naquela área, mas mais do que isso iremos focar na ação dos agentes produtores do espaço identificados por Corrêa (1995; 2011). Nossa análise irá priorizar a atividade de três destes agentes – os produtores imobiliários, o Estado e os grupos excluídos – ao longo do tempo.

No segundo capítulo construiremos de maneira detalhada o conceito de gentrificação ao longo da bibliografia disponível, nacional e internacional. Apesar de não estarmos realizando um estudo comparativo da Lapa com outras realidades, brasileiras ou não, alguns exemplos poderão ser mencionados com o intuito de ilustrar o fenômeno e suas diferentes expressões nos mais diversos contextos. A partir disso, apontaremos quais elementos deste conceito nos levam a supor que o processo de gentrificação possa estar ocorrendo na Lapa.

No terceiro, buscaremos analisar o que de fato está ocorrendo no nosso recorte tendo como base o conceito de gentrificação trabalhado no capítulo anterior. Para análise do “caso carioca de gentrificação” nos inspiramos na estrutura utilizada por Mattias Bernt e Andrej Holm (*in* Atkinson e Bridge, 2005, p. 106), na qual os autores dividem sua análise em: estudo do mercado imobiliário; mudanças populacionais e mudança nos discursos culturais. Estrutura essa muito similar, e possível de ser relacionada, com as nossas três vertentes fundamentais do trabalho (a dimensão físico-territorial, dimensão social e sociocultural).

### **Recorte Espacial e Temporal da Pesquisa**

Dois recortes básicos desta pesquisa precisam ser mencionados e justificados a fim de esclarecermos algumas opções feitas ao longo do estudo. Um destes recortes é a delimitação temporal enfatizada na elaboração da pesquisa. Como poderá ser observado ao longo do capítulo I, faremos um retrospecto histórico da região central do Rio de Janeiro. Não nos aprofundaremos em detalhes minuciosos, mas apenas em eventos fundamentais para a formação e consolidação da área de estudo.

Dessa forma, o recorte temporal se iniciará no século XVII, visando apenas fornecer uma ideia geral sobre alguns eventos marcantes que ocorreram na Lapa e em suas adjacências, e que influenciaram ou ainda se refletem na estrutura sócio-espacial corrente. No entanto, a partir do último quartel do século XX, iremos nos aprofundar em algumas práticas que afetaram a área em foco.

Assim sendo, nosso recorte temporal primordial se inicia a partir dos anos 70 até o presente. Este marco foi escolhido por representar um período de intensas mudanças na área, que foram determinantes para o momento que vivemos hoje.

Por sua vez, o recorte espacial representa uma tentativa de delimitarmos a área que estamos denominando de “bairro da Lapa”. Apesar desta localidade ainda manter o título de bairro no vocabulário dos cariocas, ela nada mais é do que uma porção do bairro do Centro, II RA (região administrativa) da cidade. Ao longo deste trabalho

utilizaremos a denominação popular “bairro da Lapa”, mesmo estando cientes de que tal recorte não é formalmente definido pelos setores administrativos da municipalidade.

No entanto, nos apoiaremos em Souza (1989) para justificar esta opção,

“Pedacões de realidade social” que possuem uma identidade mais ou menos inconfundível para todo um coletivo; o bairro possui uma identidade intersubjetivamente aceita pelos seus moradores e pelos moradores dos outros bairros [...] A delimitação destes [bairros] é dificultada pela inexistência de limites claros, inquestionáveis [...] As pessoas demarcam seus bairros, a partir de marcos referenciais [...] (SOUZA, M. 1989).

Independentemente de considerarmos a Lapa um bairro ou uma porção do bairro do Centro é imprescindível delimitarmos o recorte que será entendido e compreendido como Lapa nesta dissertação. Uma vez que essa delimitação não pode ser obtida através de órgãos oficiais, utilizaremos duas fontes fundamentais: a Associação de Moradores – AMALAPA e o recorte utilizado pelo projeto da Prefeitura denominado de “Lapa Legal”.

De acordo com Jurandir Lucas de Albuquerque, fundador e ex-presidente da AMALAPA, a área da Lapa estaria inserida em um quadrilátero composto pelas ruas:

*Rua Taylor, Rua da Lapa, Rua Conde Lage, Rua Joaquim Silva, Largo da Lapa, Rua Visconde de Maranguape, Travessa do Mosqueira, Rua do Riachuelo, até altura da Rua dos Inválidos, Av. Mem de Sá, até altura da Rua dos Inválidos, Praça João Pessoa, Rua dos Arcos, Praça Dom Jayme Câmara, Rua do Rezende, até altura da Rua dos Inválidos, Rua do Lavradio, até Rua da Relação da Rua dos Inválidos até a Av. Chile.<sup>3</sup>*

---

<sup>3</sup> Delimitação fornecida por Jurandir Albuquerque através de questionário respondido pelo mesmo.

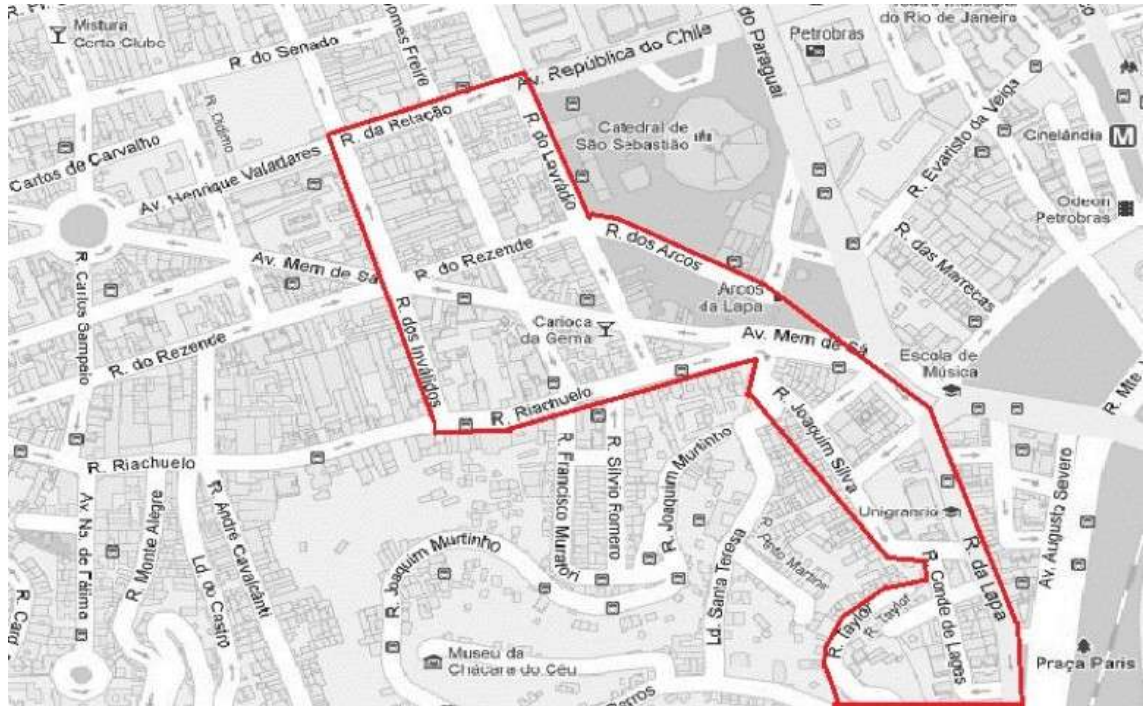


Figura 1: Recorte da Lapa definido pela AMALAPA.

(Fonte: MOSCIARO, 2011)

Outra delimitação da Lapa que poderia ser utilizada é a criada pelo Projeto Municipal “Lapa Legal”, de 2009, que se propõe a ser um misto de “choque de ordem”<sup>4</sup> e investimentos público-privados, com o intuito de organizar as ruas da área dando maior atenção a questões como: população de rua, iluminação pública, ambulantes, limpeza dos espaços públicos, regularização das casas de show e entretenimento. Em entrevista ao jornal “O Globo” (06/01/2009) a então Secretária de Cultura da cidade, Jandira Feghali, afirmou que a área de ação do projeto seria determinada por trabalho de campo, tendo como base a cultura e a história local.

<sup>4</sup> Choque de ordem: Ação política adotada pela atual gestão do Prefeito Eduardo Paes, visando controlar a desordem urbana observada em algumas áreas da cidade, afim de reduzir a sensação de incerteza e insegurança dos moradores e turistas. (PORTAL DA PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, <http://www.rio.rj.gov.br/web/guest/exibeconteudo?article-id=87137>)



Não é nosso objetivo avaliar as ações deste projeto, seu sucesso ou seus defeitos, todavia, ele serve como mais um exemplo de que o poder público está buscando agir de forma mais “enérgica” nesta localidade. E isso poderá ser apenas um dos diversos sinais de que algo está sendo alterado nesta região e na forma como ela se insere no cenário carioca.

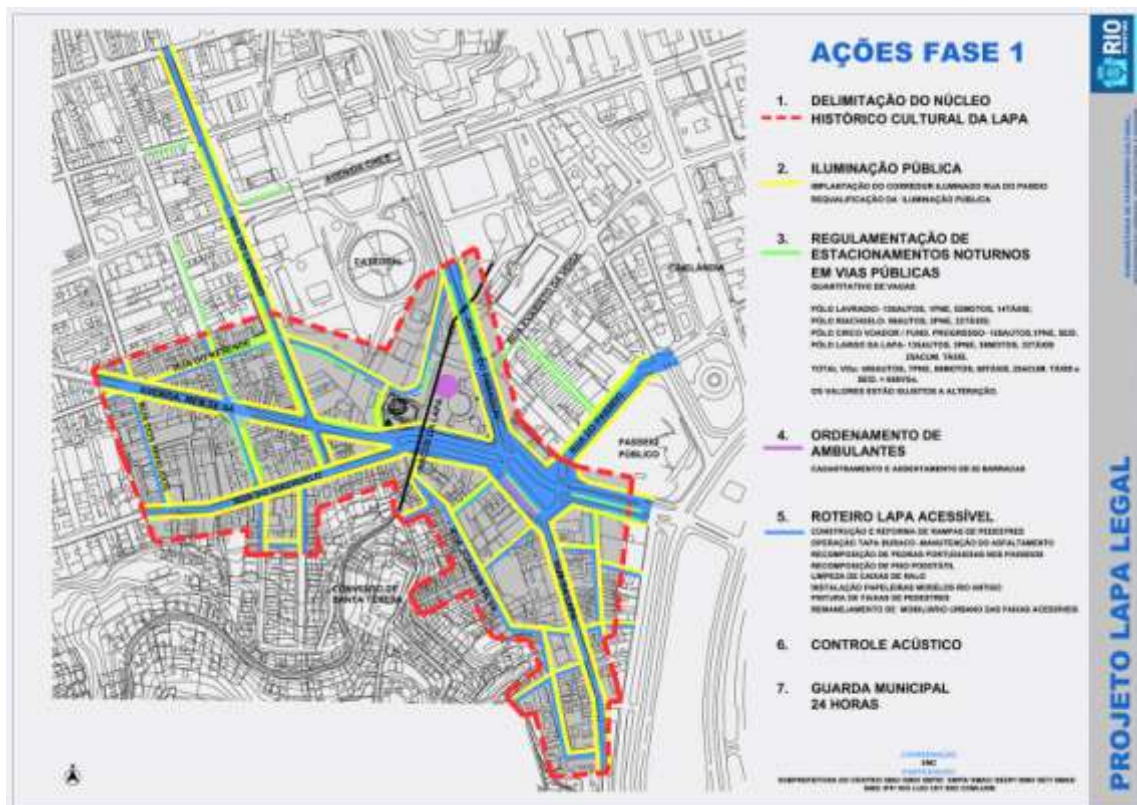


Figura 2: Delimitação da Lapa segundo o projeto Lapa Legal

(Fonte: ARAÚJO, V (2009, p. 77) apud [http://noticiasultura.rio.rj.gov](http://noticiasultura.rio.rj.gov.br/templates/template02.cfm?Imagem=http://noticiasultura.rio.rj.gov))

Como pôde ser observado no mapa a delimitação da Lapa segundo esse projeto não é muito rígida. O traçado vermelho na imagem demonstra que alguns quarteirões, ruas e praças são cortados ao meio, como podemos observar nos limites demarcados pelo projeto.

Como era de se esperar, a delimitação fornecida pela Prefeitura difere daquela criada pela AMALAPA. Caso optássemos por criar um recorte particular para a Lapa, provavelmente observaríamos algo distinto do que essas duas instituições apresentam, uma vez que a percepção espacial é algo muito particular e influenciado por uma série de variantes. Exatamente por acreditar que ambas as delimitações são “corretas”, mas que outras também seriam viáveis para o nosso estudo, compreenderemos que a Lapa está inserida dentro deste recorte fornecido por ambas. Por essa razão, não nos restringiremos rigidamente a elas.

## **Objetivos**

Essa dissertação tem como objetivo analisar as mudanças que vêm ocorrendo na Lapa ao longo dos últimos anos tendo como base o conceito internacional de *gentrification*. No entanto, não realizaremos nenhum estudo comparativo sobre a Lapa e outras cidades com casos clássicos e já consolidados de gentrificação, já que buscamos compreender especificamente o que ocorre na cidade do Rio e quais são suas características. Mas reconhecemos a importância e a contribuição que a análise de casos internacionais traz para o estudo local.

E, de forma mais específica, buscaremos constatar quais seriam as características peculiares do processo de gentrificação na cidade do Rio, no caso na Lapa. Afinal, mesmo se tratando de um fenômeno internacionalmente difundido, cada um dos países, ou até mesmo bairros, apresentam uma série de particularidades e características únicas que modelam o processo e seus resultados.

## **Uma análise sócio-espacial da ação dos agentes produtores do espaço na Lapa através dos séculos**

Como já mencionado na introdução, iremos trabalhar com o “bairro” da Lapa que, apesar de não se constituir como uma área político-administrativamente delimitada, possui uma presença muito forte no imaginário da população carioca. Esta porção do centro da cidade sempre foi um lugar de destaque na sociedade colonial e, por esta razão, podemos encontrar diversas menções e registros desta localidade na literatura concernente.

Ao se produzir qualquer tipo de estudo urbano, é de fundamental importância que se compreenda como aquela realidade que está sendo estudada se configurou, isto é, identificar as características e peculiaridades que formaram aquele espaço que conhecemos hoje. No entanto, a proposta deste capítulo não é fazer um relato histórico profundo sobre como a área da Lapa se estruturou ao longo dos séculos, até porque, muitos outros autores já fizeram isso com bastante propriedade.

Procuraremos traçar aqui um breve levantamento histórico da Lapa visando ressaltar a ação dos grupos que Corrêa (1995; 2011) denominou de “agentes sociais da produção do espaço”. O autor identifica cinco grupos básicos como os responsáveis pela produção e alteração do espaço urbano, que são: os produtores imobiliários, os proprietários dos meios de produção, os produtores fundiários, o Estado e os grupos excluídos. Corrêa (2011) sugere um estudo urbano em que a ação de um ou mais destes agentes seja levada em consideração, buscando identificar momentos em que seus interesses convergem e divergem, e como se configura o espaço produzido a partir dessas relações, algumas vezes complementares e outras vezes antagônicas. Não seguiremos à risca a proposta de Roberto Lobato Corrêa (2011, p. 48), mas nos basearemos na sua abordagem para produzirmos uma análise histórica da formação e consolidação espacial da Lapa.

Visando apresentar um breve histórico sobre o “bairro”, optou-se por identificar a ação de três destes agentes ao longo do tempo – Estado, produtores imobiliários e a população residente e usuária<sup>5</sup> –, assim seria possível unirmos uma percepção histórica e seus reflexos sócio-espaciais em curto, médio e longo prazo. Em diversos momentos da história os fatos ocorridos e a bibliografia disponível nos farão privilegiar mais ou menos alguns destes três agentes, não sendo possível dar o mesmo nível de profundidade a cada um deles ao longo de todo o período destacado.

### **Referenciais históricos da Lapa antiga**

O marco mais representativo da paisagem da Lapa foi construído quando o Brasil ainda era uma colônia portuguesa, em 1723, o Aqueduto da Carioca. Após a autorização da metrópole, a construção do aqueduto foi iniciada, com o objetivo de unir o Morro de Santa Teresa ao Morro de Santo Antônio, demolido, posteriormente, no século XX. A grande obra de engenharia pretendia resolver o constante problema de falta de água na cidade, conectando a nascente do Rio Carioca ao Chafariz da Carioca, aproximando o fornecimento de água da área central da cidade.

---

<sup>5</sup> Não trabalharemos apenas com o conceito de “população excluída” como propôs Corrêa. Pretendemos ampliar esta análise englobando todos os moradores/ usuários da Lapa, sejam eles considerados excluídos ou não.

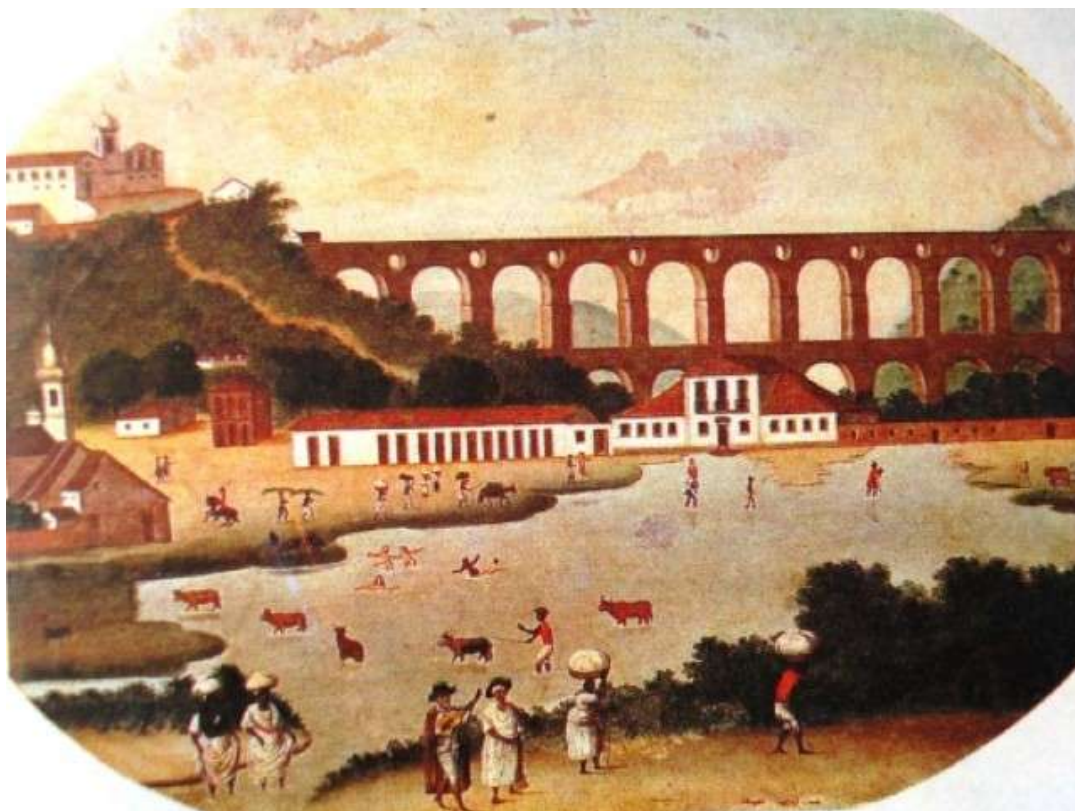


Figura 3: Tela de Leandro Joaquim, Lagoa do Boqueirão 1790.

Fonte: <http://peregrinacultural.wordpress.com/2009/08/17/os-arcos-da-lapa-no-rio-de-janeiro/>, acessado em 02 de dezembro de 2011.

Outra ação marcante da metrópole nas adjacências da Lapa foi o aterro da Lagoa do Boqueirão, registrada pelo quadro de Leandro Joaquim, ainda no século XVIII. Durante um dos frequentes surtos de pestes na cidade, a lagoa foi identificada como produtora de miasmas (vapores insalubres provenientes da matéria orgânica em putrefação) e causadora destes surtos. Por esta razão, a lagoa foi aterrada e deu lugar ao primeiro jardim público do Brasil.

O aterramento da lagoa do Boqueirão recuperou uma área equivalente a 20 hectares, provocando o povoamento daquela região e a abertura das ruas do Passeio e das Belas Noites (atual das Marrecas).” [...] O Passeio Público foi a primeira área urbanizada do Rio de Janeiro. [...] A criação do jardim pode ser considerada o primeiro ato em prol da salubridade do Rio, antecipando em um século os ideais higienistas do período Pereira Passos.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Informações obtidas no site do Passeio Público, <http://www.passeiopublico.com/htm/construcao.asp>, acessado em 02 de dezembro de 2011.

Mas foi a partir da chegada da família real e de toda a sua corte que significativas mudanças sócio-espaciais puderam ser observadas no Rio de Janeiro. Afinal, até então, a cidade se resumia basicamente ao seu núcleo central, e todos os grupos sociais – nobres, escravos, trabalhadores liberais – precisavam conviver.

No decorrer do século XIX assiste-se, entretanto, a modificações substanciais tanto na aparência como no conteúdo da cidade. A vinda da família real impõe ao Rio uma classe social até então praticamente inexistente. Impõe também novas necessidades materiais que atendam não só aos anseios dessa classe, como facilitem o desempenho das atividades econômicas, políticas e ideológicas que a cidade passa a exercer. [...] no decorrer do século XIX, são lançados no espaço os elementos que possibilitam, dentre eles a separação, gradual a principio, e acelerada depois, dos usos e classes sociais que se amontoavam no espaço colonial. (ABREU, 1987, 35-36).

As freguesias da Candelária e São José transformaram-se gradativamente em local de residência preferencial das classes dirigentes, que ocupavam os sobrados das ruas estreitas da Freguesia da Candelária, ou dirigiam-se às ruas recém-abertas do Pantanal de Pedro Dias (ruas dos Inválidos, do Lavradio, e do Resende, no atual bairro da Lapa). (Abreu, 1987, p. 37).

Com o significativo crescimento populacional, era fundamental que a cidade se expandisse. Todavia, mais de uma década após a chegada da corte portuguesa, ela ainda se resumia nas atuais regiões administrativas do Centro e Portuária, como menciona Abreu (1987). O mesmo autor delimita o ano de 1870 como um divisor de águas na história urbana carioca. Segundo ele, a partir desta data o antigo espaço colonial passa a ser expandido em outras direções, acelerando a separação dos usos e classes no espaço da cidade. Anteriormente, o bonde puxado a burro havia sido o primeiro impulsionador da desconcentração urbana no Rio, “os usos e classes 'nobres' tomaram a direção dos bairros servidos por bondes (em especial aqueles da zona sul), enquanto que para o subúrbio passaram a se deslocar os usos 'sujos' e as classes menos privilegiadas” (ABREU, 1987, p. 37). Mas neste momento é introduzido o transporte de trens e bondes sobre trilho, acelerando ainda mais o processo de saída do centro por parte das camadas mais abastadas.

A mobilidade adquirida pelas camadas mais ricas da sociedade foi assegurada pela ação estatal que criava e mantinha as linhas de bondes e trens em direção a bairros como Botafogo e São Cristóvão. Por estarmos tratando de um período em que a liberdade individual ainda era reduzida e que o Estado concentrava grande parte das ações urbanas, mesmo que posteriormente a exploração das mesmas fosse delegada a empresas particulares estrangeiras, às camadas mais pobres não havia outra solução se não permanecerem na área central. Eles não poderiam arcar com os altos custos de transporte entre as novas freguesias e o centro, onde se localizava a grande maioria dos postos de trabalho.

No entanto, os produtores imobiliários já possuíam uma crescente influência na organização e direcionamento dos investimentos públicos para determinadas localidades. Bairros da Zona Sul da cidade foram se consolidando e obtendo serviços básicos, antes mesmo que esses serviços chegassem aos bairros mais antigos, graças à influência e poder dos detentores de terra. Antigas chácaras ou áreas fabris dessa porção mais nobre da cidade passaram a ser loteadas para esta população mais abasta, empenhada em sair do decadente e insalubre centro.

Os produtores imobiliários não abandonaram completamente a área central, entretanto, diversificaram as suas atividades. Os antigos palacetes, anteriormente ocupados pelos novos moradores da Zona Sul, passaram a ser subdivididos em casas de cômodo e cortiços. Como é recorrente na história, áreas constituídas de população majoritariamente carente recebem por parte dos senhorios o menor nível de manutenção possível, tornando rapidamente a vida nestes locais indigna. No entanto, por falta de opção, as pessoas acabam se sujeitando a essa situação. Na área da Lapa não foi diferente, houve uma rápida substituição populacional, das classes nobres para os trabalhadores pobres.

A forma permaneceu a mesma, uma vez que é praticamente impossível reformular o ambiente construído a cada mudança estrutural pela qual aquela sociedade passa. É evidente que a mutabilidade dos fluxos é muito mais intensa do que a dos fixos, que precisam ser constantemente readaptados às novas demandas.

Estes elementos, denominados "rugosidades", por Santos (2008), permanecem por longos períodos compondo a paisagem.

[...] A forma só se torna relevante quando a sociedade lhe confere um valor social. Tal valor relaciona-se com a estrutura social inerente ao período [...] Cada forma sobre a paisagem é criada como resposta a certas necessidades ou funções do presente. O tempo vai passando, mas a forma continua a existir (SANTOS, 2001, p. 73).

Com o intuito de eliminar as rugosidades, isto é, as formas do passado, no final do século XIX e ainda de forma mais intensa no século XX, o Estado assumiu uma posição higienista e modernizadora na cidade. As iniciativas do prefeito Pereira Passos em muito se assemelham à reforma de Haussmann realizada em Paris. As ideias trazidas da Europa apontavam para o alto grau de insalubridade na cidade do Rio e uma série de mudanças foram propostas e rapidamente colocadas em prática, o que demonstrava o desejo das classes dirigentes de retomar o controle da área central, removendo usos e pessoas vistas como indesejáveis.

Neste período são abertas ruas e avenidas, como a atual Avenida Rio Branco, cortiços são demolidos, novas edificações são construídas e novos comportamentos sociais são incentivados. A capital federal não poderia entrar no século XX ainda sendo vista como uma cidade colonial, atrasada e frequentemente assolada por pestes. Era imprescindível que toda essa adaptação ocorresse o mais rapidamente possível e que ela alcançasse o *status* de uma cidade reconhecida à altura das principais capitais europeias.

Todas estas alterações que a cidade sofreu durante os anos da Reforma Pereira Passos (1902- 1906) impactaram de maneira muito intensa, não apenas o Centro, mas também toda a organização social urbana carioca, até os dias atuais. No entanto, focaremos apenas nos reflexos que essas obras tiveram na Lapa. Segundo Silveira (2004, p.120) deve-se destacar,

[...] obras de ajardinamento e embelezamento dos logradouros públicos, como a urbanização do Largo da Lapa; alargamento das ruas Estácio de Sá, Frei Caneca e Visconde do Rio Branco; abertura de algumas vias, dentre as quais a Avenida Beira-Mar e o eixo formado pelas avenidas Mem de Sá e Salvador de Sá.



Para possibilitar a construção das duas últimas, responsáveis pela interligação da Lapa com o Estácio, foi imprescindível concluir a demolição do morro do Senado, iniciada nas últimas décadas do século XIX. Essa ação do poder público promoveu a expulsão da população residente nas freguesias de Santo Antônio e Espírito Santo, com a destruição de muitas casas, além do desaparecimento da praia da Lapa.

A tensão entre os três agentes formadores do espaço pôde ser sentida nas décadas de 20, com a demolição do Morro do Castelo, e 40, com a abertura da Avenida Presidente Vargas. O Morro do Castelo, identificado como berço da cidade do Rio, foi escolhido para abrigá-la, após alguns anos de sua fundação<sup>7</sup> no séc. XVI, em função do seu ótimo posicionamento, protegendo a Baía; e, também, por estar 63m acima do nível do mar, o que na época representava uma maior salubridade do sítio em função da alta circulação dos ventos.

No entanto, com a chegada do século XX era necessário levar o progresso à cidade e o Morro do Castelo era um dos símbolos mais evidentes do passado colonial. Com a expansão da cidade para além dos limites do Castelo apenas a população mais pobre permaneceu residindo no local, o que se configurou como mais um motivo para a remoção do Morro e, conseqüentemente, desta população. Segundo Barros (2002), na época da demolição cinco mil pessoas que residiam no local e foram despejadas sem qualquer plano de realocação, tornando as opções habitacionais ainda mais restritas.

As imagens a seguir apresentam o Morro do Castelo antes, durante e após o processo de demolição. Na primeira imagem pode-se ver a área densamente construída e na última imagem vemos a planície que se formou com a remoção do Morro, restando apenas a igreja de Santa Luzia à direita.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> “Vieira Fazenda informou que foi em 1º de março de 1567 que Mem de Sá transferiu a urbe ‘do ponto em que fundara Estácio de Sá, e que por isso passou a chamar-se Cidade Velha, para o atual Morro do Castelo (ABREU, Maurício. Geografia Histórica do Rio de Janeiro, p. 146, 2010).

<sup>8</sup> Imagens extraídas do site: [http://redecultura.ning.com/group/historiario?xg\\_source=activity](http://redecultura.ning.com/group/historiario?xg_source=activity), acessado em 04 de dezembro de 2011.



Figura 4: Vista do Morro do Castelo, densamente ocupado.



Figura 5: Uma das ladeiras no Morro do Castelo.



Figura 5: Trabalho de desmonte, década de 20.

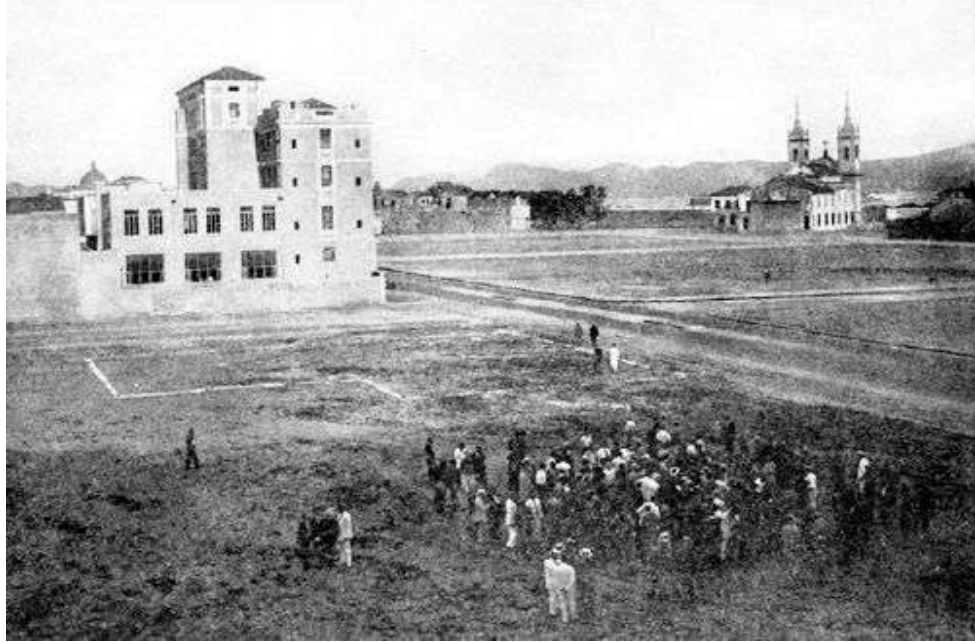


Figura 7: Esplanada do Castelo, Igreja de Santa Luzia ao fundo.



Figura 6: Trabalho de demolição do Morro do Castelo

Outra ação estatal agressiva na área central, ou CBD – *Central Business District* – foi a abertura da Avenida Presidente Vargas. Ela foi elaborada para ser um novo eixo de expansão e valorização no centro da cidade, tal como a Avenida Rio Branco décadas antes. Para a abertura da Presidente Vargas foram destruídos mais de 11 quarteirões e mais de 520 prédios. Na perspectiva de Abreu (1987) essa obra levaria adiante o processo de remoção da população pobre que ainda habitava área.

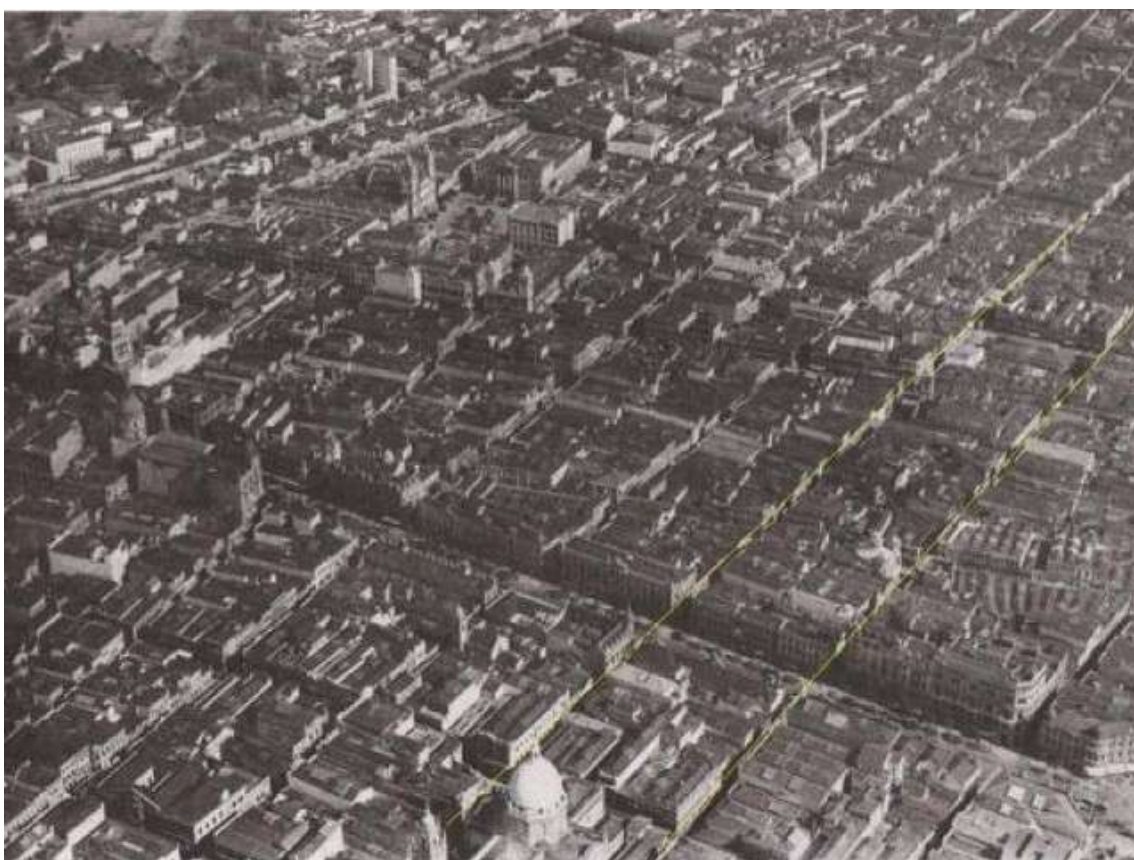


Figura 7: Área a ser demolida para a construção da Avenida Presidente Vargas.  
(Fonte: <http://oriodeantigamente.blogspot.com>)



Figura 8: Avenida Presidente Vargas, destruição de 11 bairros.  
(Fonte: <http://oriodeantigamente.blogspot.com>)

Mais uma vez, os grupos menos favorecidos sofreram as consequências da modernização da cidade. A população residente na área era fundamentalmente negra – escravos recém libertos – e imigrante, em resumo, grupos muito carentes socialmente e sem maiores condições para arcar com os custos de manutenção de uma moradia regular, sendo frequentes as casas de cômodo na região. Com a abertura da avenida, a área da antiga Praça XI, maior catalisadora da área, foi reduzida de maneira muito significativa, sendo hoje lembrada por uma pequena área e uma estação de metrô que mantém seu nome. No entanto, a localidade ficou imortalizada na produção cultural carioca por ser considerada o berço do samba e estar presente em uma série de canções do gênero.

Vão acabar com a Praça Onze  
Não vai haver mais Escola de Samba, não vai  
Chora o tamborim  
Chora o morro inteiro

Favela, Salgueiro  
Mangueira, Estação Primeira  
Guardai os vossos pandeiros, guardai  
Porque a Escola de Samba não sai  
Adeus, minha Praça Onze, adeus  
Já sabemos que vais desaparecer  
Leva contigo a nossa recordação  
Mas ficarás eternamente em nosso coração  
E algum dia nova praça nós teremos  
E o teu passado cantaremos  
(MARTINS, H. e Grande Otelo, 1942)<sup>9</sup>

Adeus, Praça Onze, adeus!  
Com os olhos rasos d'água, ela cantava assim  
Já sabemos que vais desaparecer  
Mas de ti não havemos de esquecer  
(MARTINS, H. 1942)<sup>10</sup>

Entretanto, a Avenida Presidente Vargas não teve o impacto antevisto por seus idealizadores. Ela não conseguiu se consolidar de maneira tão simbólica como a Avenida Rio Branco. Indubitavelmente ela é uma das mais importantes vias de acesso ao Centro, com um intenso fluxo diário de carros e ônibus, no entanto, sua capacidade de atrair pessoas e serviços está muito abaixo dos grandiosos planos da década de 40. A área mais valorizada e movimentada é o trecho próximo à esquina com a Rio Branco, o resto da avenida não conseguiu atingir a perspectiva de seus planejadores e não se configurou como um eixo de expansão do CBD, ou melhor, da própria Rio Branco.

Retornando à contextualização da Lapa em relação a outras áreas da cidade do Rio, desde o começo do século XX a área da Lapa é reconhecida pela sua duplicidade de usos, o habitacional e o para fins de entretenimento. A localidade se constitui como ponto de encontro de diversos grupos sociais, pessoas comuns, poetas, escritores, músicos e artistas em geral encontravam na Lapa o seu reduto. No entanto, ao longo da ditadura do Estado Novo (1937 - 1945) essa porção da cidade passa a ser bastante reprimida no intuito de coibir os comportamentos considerados “desviantes”. Indubitavelmente não foi apenas a Lapa que sofreu com esse novo regime, todavia,

---

<sup>9</sup> Letra extraída de [www.vagalume.com.br](http://www.vagalume.com.br), acessado em 04 de dezembro de 2011.

<sup>10</sup> Extraído do site [www.vagalume.com.br](http://www.vagalume.com.br), acessado em 04 de dezembro de 2011.

por causa da sua grande popularidade este local se tornou um dos mais visados e controlados da Capital Federal.

Além disso, após anos de tentativas e associações entre produtores imobiliários, proprietários fundiários, bancos, empresas industriais e comerciais e o próprio Estado, o bairro de Copacabana finalmente se consolida como uma opção viável de entretenimento na Zona Sul. A crescente popularidade do bairro diante das classes média e alta acaba por redirecionar o fluxo desta população, que antes frequentava a Lapa, para Copacabana.

Este é um momento de crescente decadência da Lapa, no qual dois dos principais e mais influentes agentes de formação do espaço – Estado e capital imobiliário – abandonam esta área, deixando apenas a população, majoritariamente pobre, agindo no “bairro”. O fato mais marcante ocorrido na segunda metade do século XX foi o banimento da função habitacional no CBD e os obstáculos criados para a implementação deste uso, mesmo na área periférica – Decreto Municipal 322, de 03 de março de 1976 – (Magalhães, 2008).

Este decreto marcou de forma determinante a posição do governo em coibir o uso residencial na área central, fato que, de acordo com Magalhães, contribuiu para a desertificação dessa área fora do horário comercial, rápida degradação de monumentos e praças públicas, forte atração de moradores de rua e atividades ilegais. Todos estes elementos acabaram por afastar cada vez mais as camadas médias da sociedade carioca do Centro, de finalidades que não estivessem intimamente relacionadas com o trabalho. Ainda nos referindo ao mesmo autor,

Se a saída das residências das classes privilegiadas da área central se deu de forma voluntária, é importante perceber que a saída das residências das classes mais pobres se deu sob a forte ação do Poder Público. Uma característica marcante da evolução urbana do centro do Rio de Janeiro foi a contínua ação do Poder Público, desde o período de Pereira Passos, no sentido de diminuir a importância da função habitacional naquela área (Magalhães, 2008, p. 36).

A aprovação deste decreto ilustra o pensamento modernista funcionalista que dominava os setores de planejamento da cidade do Rio. Segundo esta perspectiva, a

cidade deveria ser organizada de maneira racional e setorizada, a monofuncionalidade das áreas era algo a ser valorizado e estimulado. Como menciona Choay (2005, p. 22), “cada função deve ocupar uma área especializada”.

Este ideal era recorrente nas políticas públicas da cidade, e pode ser ilustrado por planos urbanos como o realizado pelo arquiteto francês Alfred Agache, na década de 1920, ou o realizado pelo também arquiteto e urbanista grego Constantino Doxiádis, em meados da década de 60. Ambos os planos propunham um alto nível de organização e setorização da cidade, assim como grandes obras de infraestrutura viária e circulação. Nenhum dos planos chegou a ser implementado de maneira efetiva no Rio, no entanto, algumas propostas isoladas foram adaptadas, e eventualmente partes destes projetos voltam a ser revisitadas e debatidas pelos atuais órgãos de planejamento urbano.

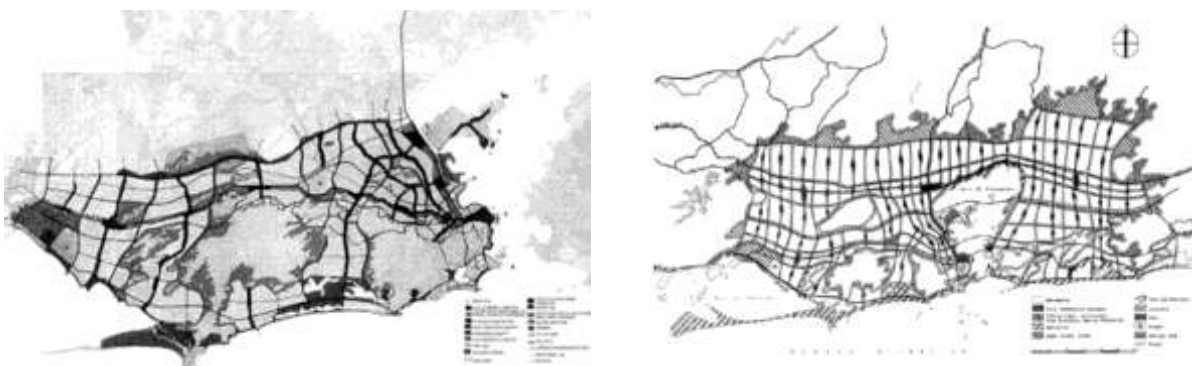


Figura 10: Projeto de Doxiádis para a região metropolitana do Rio de Janeiro  
(Fonte: <http://www.urbanismobr.org/bd/documentos.php?id=2206>)

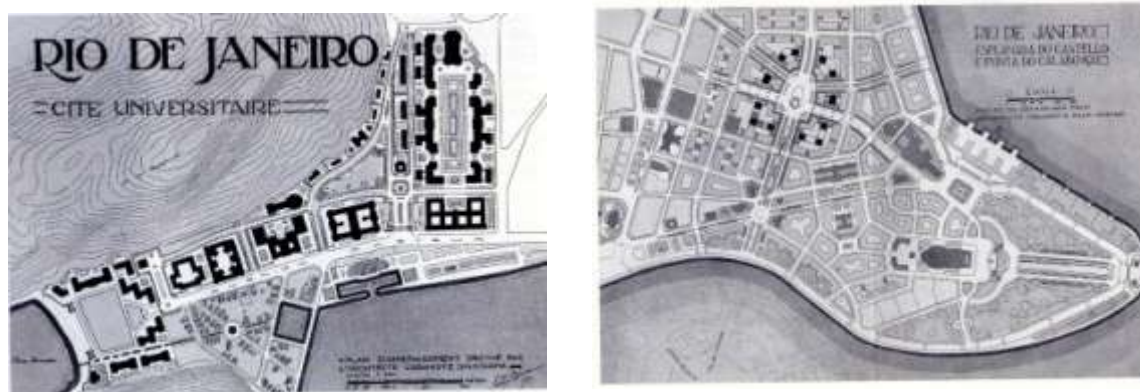


Figura 9: Projeto de Alfred Agache para a cidade do Rio de Janeiro. Bairro Universitário e Esplanada do Castelo, portal de entrada da cidade.  
(Fonte: <http://www.urbanismobr.org/bd/documentos.php?id=2206>)



## Referenciais históricos da Lapa atual

A Lapa como conhecemos hoje nada mais é do que uma localidade que conseguiu se manter parcialmente, apesar das intensas intervenções modernistas que ocorreram em toda a cidade e, principalmente, no Centro, no início do século XX. É possível identificarmos na leitura de Harvey sobre a pós-modernidade algo muito próximo do que está ocorrendo com a Lapa nos últimos anos.

Hoje em dia, é normal procurar estratégias “pluralistas” e “orgânicas” para a abordagem do desenvolvimento urbano como uma “colagem” de espaços e misturas altamente diferenciados, em vez de perseguir planos grandiosos baseados no zoneamento funcional de atividades diferentes. A “cidade colagem” é agora o tema e a “revitalização urbana” substitui a vilificada “renovação urbana” como palavra chave do léxico dos planejadores. (Harvey, 2010, p.46).

O “bairro” da Lapa foi uma das poucas localidades da cidade em que, como diria Arantes (1998), “tudo virou cultura”. Certamente este fenômeno não ocorreu por acaso ou espontaneamente, não devemos atribuir tudo à história do “bairro”, mas também não podemos negar a sua grande importância no cenário carioca. Uma conjunção de ideais, ações e investimentos criou ou consolidou a Lapa atual. Esses esforços recentes para a revitalização da área central e, especialmente, dessa localidade serão vistos com maior detalhe por serem considerados os grandes estimuladores do processo em questão, a possível gentrificação da Lapa.

Como destaca Magalhães (2008), a consciência preservacionista chega ao Rio de Janeiro nas décadas de 60 e 70 como uma reação às políticas estatais, pautadas em projetos de reurbanização e abertura de vias (rodoviarismo). O estopim mais significativo desse processo foi a demolição do Palácio Monroe, em plena ditadura militar. Até então o conceito de ambiência e a necessidade de sua preservação não eram pontos cruciais nas políticas de tombamento, que protegiam apenas o bem tombado, sendo permitida a completa descaracterização dos seus arredores.

Foi apenas no ano de 1979 que o IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – adota a prática de proteção da ambiência, e a Prefeitura da cidade

cria as APACs – Área de Proteção do Ambiente Cultural. De acordo com o site da Prefeitura do Rio de Janeiro,

Em uma APAC, independentemente do valor individual deste ou daquele imóvel, o que importa é o valor de conjunto. A proposta de proteção de uma área é precedida de um estudo da evolução urbana do lugar, mapeando sua forma de ocupação e seu patrimônio edificado, bem como as relações que os imóveis, logradouros e atividades ali desenvolvidas estabelecem entre si.<sup>11</sup>

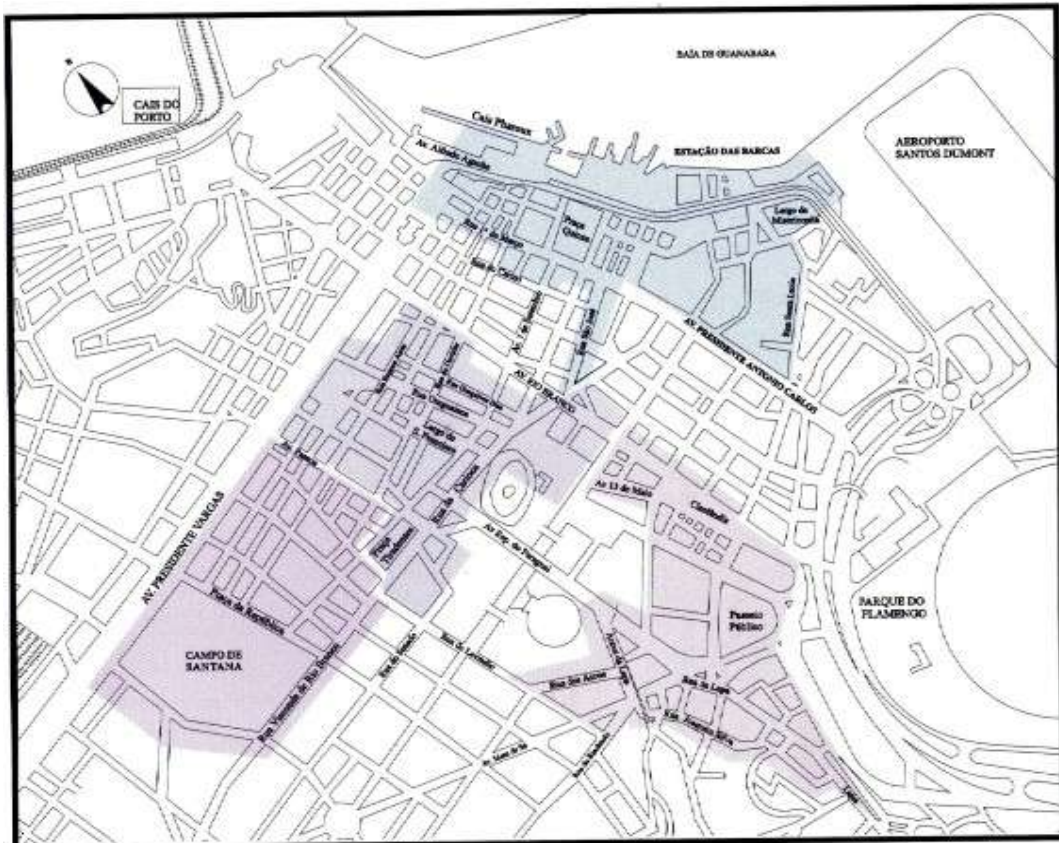
Tendo como base essa mentalidade, projetos surgem no intuito de identificar áreas que demandavam este tipo de proteção. Nos anos 80 foram implementados alguns projetos, como: Corredor Cultural, Santa Teresa e a Rua Alfredo Chaves. O programa “Corredor Cultural”<sup>12</sup> (Lei nº 506 de 1984) dividiu a área central da cidade em quatro zonas de interesse e atuação, nas quais seriam incentivadas ações de preservação e revitalização. As quatro áreas identificadas foram: Praça XV, Lapa-Cinelândia, Largo de São Francisco e Saara<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> [http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/bens\\_tombados.shtm](http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/bens_tombados.shtm), acessado em 02 de janeiro de 2012.

<sup>12</sup> Em 1980 o Prefeito Israel Klabin (1979- 1980) tomou a decisão política de prestigiar a proposta de preservação de partes do Centro, o que resultou na concretização do Corredor Cultural. Como estratégia de fortalecimento da posição preservacionista foi criada a Câmara Técnica do Corredor Cultural, composta por intelectuais, como Nélida Piñon, Rubem Fonseca, Sérgio Cabral e outros. [...] O projeto do Corredor Cultural foi criado em 1979 e consolidado através da Lei 506, em 17 de Janeiro de 1984, preservou três grandes conjuntos de sobrados no Centro, totalizando cerca de 1600 imóveis, em sua maioria remanescentes do século XIX e início do século XX. (MAGALHÃES, 2008, p. 63)

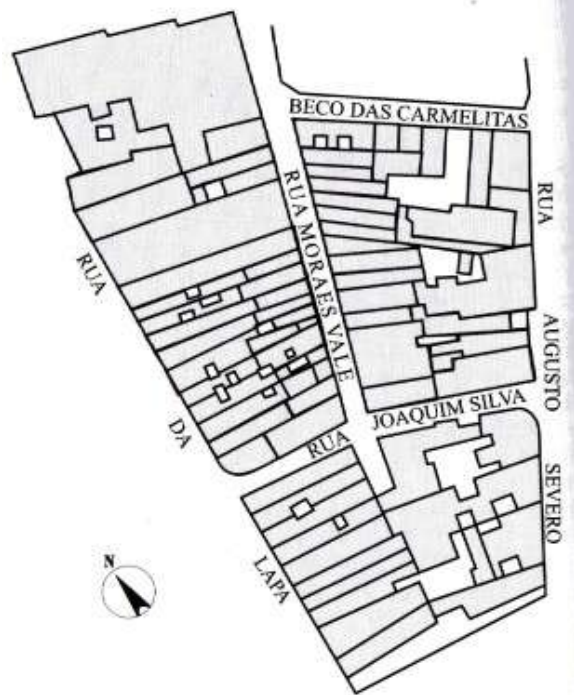
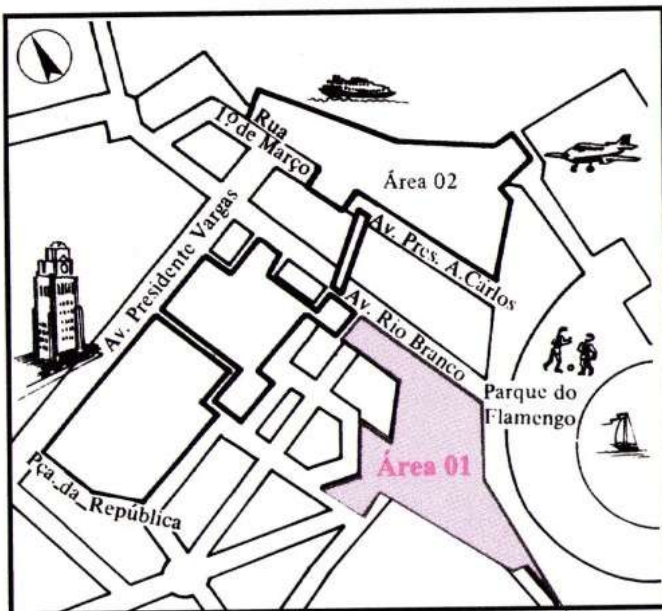
<sup>13</sup> Mapas ilustrativos das zonas dois, três e quatro do “Corredor Cultural” se encontram no ANEXO I.



Limites do Corredor Cultural. Área Total: 1.294.625 m<sup>2</sup>

9

Figura 11: Zonas do projeto Corredor Cultural  
(Fonte: Como recuperar, reformar ou construir seu imóvel no Corredor Cultural)



A permanência da repartição original dos lotes em quadras da Lapa

Figura 12: Zoom na zona 1 do projeto Corredor Cultural, Lapa- Cinelândia  
(Fonte: Como recuperar, reformar ou construir seu imóvel no Corredor Cultural)

Inovando no processo de proteção a bens arquitetônicos em áreas históricas do Brasil, por não ter considerado apenas o interesse histórico-artístico dos prédios isolados, fato que anteriormente só havia ocorrido na proteção das cidades coloniais, tombadas pelo IPHAN, o projeto preservou prédios de interesse individual variável, incluindo exemplares do período colonial, do neoclassicismo, do ecletismo e do art-decô, cuja relevância é percebida quando vistos em conjunto (MAGALHÃES, 2008, p. 65).

Um fato peculiar neste processo é a precursora ação estadual, em detrimento do governo municipal, que geralmente impulsiona projetos deste tipo. No entanto, no período, o Secretário de Cultura do Estado do primeiro mandato de Leonel Brizola era o antropólogo Darcy Ribeiro. Ele acreditava que cabia ao poder público estimular e facilitar todo tipo de expressão cultural produzida pela população.

A cultura é para mim o modo singular de um povo exercer a sua humanidade: audível, na língua que fala ou na forma que canta; visível, nas coisas que faz; observável, nos seus modos peculiares de conduta [...] Dentro deste conceito de cultura, política cultural não pode ser mais do que o estímulo generoso do Estado para que a criatividade popular e erudita floresça, sem nelas jamais interferir. A mão do Estado é sempre uma mão possessa, onde quer que ela queira ditar normas ou impor diretrizes (RIBEIRO, 1986 *apud* Vaz e Silveira in VARGAS E CASTILHO, 2009, p. 78).

Menos de um ano antes da oficialização do “Corredor Cultural”, mas já havendo um grande enfoque nas políticas de re-atração, revitalização de estímulo desta parte da cidade, o Circo Voador é transferido para a Lapa, em 1982. O governo municipal ofereceu algumas opções de terrenos nos quais o Circo poderia se instalar de forma definitiva. Todavia, a chegada deste grupo não foi discreta. Rapidamente os ativistas adotaram a causa da Fundação Progresso, uma antiga fábrica do século XIX que desde meados da década de 1970 estava abandonada e ameaçada de demolição para a abertura de uma avenida. Após grandes debates e insistência, os artistas assumiram também o controle do prédio da Fundação e criaram, num primeiro momento, um polo articulado de artes, cultura e entretenimento.



Figura 13: Circo Voador chega à Lapa

(Fonte: [www.circovoador.com.br](http://www.circovoador.com.br))

Com o resgate da Fundação e a plena atividade do Circo Voador aliados à Sala Cecília Meirelles e a casa de show Asa Branca, a área da Lapa se torna um novo foco para o público jovem na cidade. Mas o Estado mantém seu interesse em reativar essa área e cria projetos visando a reatrar a população carioca para a Lapa. Primeiro o “Corredor Cultural” e, no segundo governo Brizola (1991- 1994), a “Quadra da Cultura”, que buscava a reutilização dos sobrados da Avenida Mem de Sá, que pertenciam ao Estado, e estavam subutilizados. A intenção era permitir que organizações e grupos artísticos adotassem esses espaços como seus ateliês e locais de ensaio.

Recapitulando a ação dos agentes formadores do espaço que estamos analisando, pode-se observar a ação do poder público visando tornar esse espaço atraente para a população e, principalmente, para o capital. Com a perspectiva de sucesso sinalizada pelos órgãos públicos, a iniciativa privada – inicialmente representada pelos empresários donos de casas de show, boates, clubes e antiquários – retorna sua atenção para esta porção da cidade. Torna-se evidente para os

investidores privados que o Estado tem interesse na remodelação dessa área e que irá investir no intuito de assegurar o “sucesso” e a “permanência” desses novos estabelecimentos.

*O marketing lead city planning, porém, a exemplo do neoliberalismo realmente existente, não abre mão de uma clara e decisiva intervenção estatal... Desde que voltada para os interesses constituídos e dominantes no mercado. (VAINER, 2000 p. 86)*

Em função de toda a atenção dedicada à Lapa, as casas de shows, boates, bares retornam para lá, e voltam a vender a imagem de lugar da boêmia, da malandragem e do mais "puro" sentimento carioca. No entanto, neste final de século XX e ainda nos primeiros anos do novo século, o capital imobiliário ainda se mostra bastante distante da área central, especialmente para fins habitacionais. Todavia, mais uma vez o Estado se mostra interessado em estreitar suas relações com este grupo, e aprova a “Lei do Centro” 2 236/ 94, que revoga o decreto municipal 322 que proibia o uso habitacional na área central da cidade, e cria outras facilidades para que empreendimentos residenciais sejam construídos ou reformados.

Atualmente, os empreendedores imobiliários estão agindo de maneira intensa na área da Lapa. O sinal mais marcante desse processo foi a construção do Condomínio “Cores da Lapa”, com suas 688 unidades comercializadas e poucas horas. Esse marco foi a prova final de que o capital privado chegou com grande sucesso e está sendo capaz de atrair uma parcela da população que há alguns anos jamais consideraria adquirir um imóvel nesta área.



Figura 14: Uma tentativa de demarcação das áreas de caráter majoritariamente residencial e comercial na Lapa. (MOSCIARO, 2012)

Todavia, grupo que jamais se ausentou desta porção da cidade foram os moradores provenientes das camadas baixas e médias. As camadas médias possuem, em geral, condição de se adaptar a essa nova realidade do “bairro” e são até estimulados para que permaneçam residindo na área. No entanto, o “grupo excluído”<sup>14</sup>, como denomina Corrêa (1995; 2011), permanece buscando soluções alternativas para sua sobrevivência e manutenção no Centro, uma vez que, por mais que o governo estimule um retorno habitacional a essa localidade, ele possui um modelo bem definido de quem faz parte dos grupos a serem mantidos ou atraídos e aqueles que devem ser removidos.

<sup>14</sup> “Na sociedade de classes verificam-se diferenças sociais no que se refere ao acesso aos bens e serviços produzidos socialmente. [...] A habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo: parcela enorme da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel. [...] Os grupos sociais excluídos têm com possibilidades de moradia os densamente ocupados cortiços localizados próximos ao centro da cidade”. (CORRÊA, 2005, p. 29).



Figura 15: Espacialização das habitações na Lapa (Mosciaro, 2012).

As mudanças e investimentos que estão ocorrendo na área são provenientes de recursos públicos quanto privados. O capital privado pode ser observado através das novas construções e novos estabelecimentos que têm se desenvolvido na área. E, as iniciativas públicas, estão presentes a partir de projetos de revitalização e remodelação da área, como e o caso do projeto “Distrito Cultural da Lapa”<sup>15</sup>.

### A Lapa no século XXI

Nesta segunda década do século XXI, a Lapa se mostra cada vez mais forte e importante no cenário carioca, atraindo locais e turistas durante quase todos os dias

<sup>15</sup> O Distrito, uma iniciativa público-privada, visava ampliar o raio de ação da Quadra da Cultura, englobando outras ruas nas adjacências da Avenida Mem de Sá. Além da restauração dos sobrados, o projeto propunha a criação de cursos artísticos profissionalizantes, o restauro do Lampadário e investimentos no turismo.



da semana. Como marca da importância da Lapa na cidade deve-se mencionar que na primeira semana do Governo do Prefeito Eduardo Paes ele anunciou um projeto denominado “Lapa Legal”. A proposta era realizar um “choque de ordem”. Dentre as medidas pode-se destacar: remoção da população de rua, iluminação pública, controle dos vendedores ambulantes, intensificação na coleta de lixo...

Esse projeto tem sido visto pelos “grupos excluídos” como uma ação do poder municipal com o intuito de favorecer os investimentos dos produtores imobiliários e, mais uma vez, remover a população menos favorecida da área central. Alguns efeitos desta política já puderam ser sentidos, principalmente por essa parcela da população, tais como a remoção de moradores de prédios ocupados, como o do INSS e o Hotel Bragança<sup>16</sup>; e a reorganização dos ambulantes na Praça dos Arcos (permitindo apenas as barracas autorizadas pela Prefeitura, e com forte repressão aos que descumprem essa determinação).

Mudanças no ambiente construído também estão previstas nesse novo projeto. Sem dúvida, este é o projeto mais ambicioso de revitalização da Lapa, no entanto, ainda não ficaram totalmente claras as diretrizes e os efeitos que essa “Lapa Legal” terá.

---

<sup>16</sup> Em janeiro de 2010 por ação da Prefeitura 75 famílias foram despejadas do edifício do antigo Hotel Bragança. De acordo com Morel e Freire (2011), algumas famílias ocupavam o edifício há mais de cinco décadas.



Figura 18: Vista aérea da Praça dos Arcos.

(Fonte <http://www.proac.uff.br/sensibiliza/projeto-lapa-legal-vai-garantir-acessibilidade-aos-espacos-publicos>)



Figura 16: Projeto de Revitalização dos Arcos da Lapa.

(Fonte <http://www.proac.uff.br/sensibiliza/projeto-lapa-legal-vai-garantir-acessibilidade-aos-espacos-publicos>)



Figura 17: Sinais da iniciativa "Lapa Legal".

(Fonte: <http://lapaviva.blogspot.com/2010/05/em-direcao-uma-lapa-legal.html>)

## Capítulo II

### A construção do conceito de *gentrification*

O estímulo e o conceito central da dissertação é o termo *gentrification*. Ao longo das últimas décadas este conceito tem sido o foco de muitos estudos de áreas urbanas nos Estados Unidos e na Europa. Todavia, na América Latina, e especificamente no Brasil, esta perspectiva de estudo e análise ainda está se consolidando e popularizando no meio acadêmico.

O intuito deste capítulo é apresentar uma revisão bibliográfica sobre a evolução do termo *gentrification*, a fim de esclarecer a utilização de tal denominação. Dividiremos esta reflexão em duas partes. A primeira visa apresentar os primórdios dos estudos e alguns autores e debates precursores no campo. Na segunda, buscaremos apresentar como este conceito está sendo trabalhado no Brasil e qual a sua aceitação no cenário nacional.

Antes de iniciarmos o debate, consideramos importante esclarecer a opção pelo termo. Muitos pesquisadores de língua não inglesa que optam pela utilização da palavra *gentrification*, ou pelo emprego de um neologismo, como é o caso de "gentrificação", são constantemente questionados em sua decisão. Ao longo deste trabalho optamos por não buscar um correspondente para tal termo em nosso idioma, como fazem alguns autores.<sup>17</sup> Em respeito a todo o trabalho realizado e ao status político que a palavra *gentrification* adquiriu ao longo das últimas cinco décadas, consideramos desnecessária a sua mudança ou tradução e nos restringiremos ao termo original e/ou a sua versão aportuguesada.

Os pesquisadores ingleses Lees et al. (2008) em sua publicação intitulada "*Gentrification*" também sentiram a necessidade de justificar a utilização do termo. Segundo eles,

---

<sup>17</sup> Alguns autores brasileiros utilizam termos como "emburguesamento" para fazer referência ao fenômeno em questão. Mais à frente abordaremos este debate.

We argue strongly that the term “gentrification” is one of the most political terms in urban studies (implying, by definition, class based displacement), and to lose the term would be to lose the politics and political purchase of the term (2008, p. xxii).<sup>18</sup>



Figura 18: Protestos contra o fechamento do Tompson Square Park, NYC, 1988.  
Fonte: <http://www.ejumpcut.org/archive/jc50.2008/BlueSteel/4.html>

Estamos também cientes de que muitos processos urbanos possuíam as características do que contemporaneamente chamamos de gentrificação, como a Reforma Haussmann em Paris e a Reforma Pereira Passos no Rio de Janeiro, como alguns exemplos históricos. No entanto, essas reformas possuíam uma escala de ação muito mais abrangente do que os processos de *gentrification* ocorridos até o momento.

The nineteenth-century experiences in London and Paris were unique, resulting from the confluence of a class politics aimed at

---

<sup>18</sup> “Nós defendemos fielmente que o termo “gentrification” é um dos mais políticos dos estudos urbanos (implicando, a remoção de pessoas em função de sua classe social), e perder este termo seria perder o peso político e a política ao redor do termo”.

the threatening working classes and designed to consolidate bourgeois control of the city, and a cyclical economic opportunity to profit from rebuild. [...] As regards the incidences of gentrification in the mid-twentieth century, these were so sporadic that the process was unknown in the majority of the large cities. It was very much an exception to larger urban geographic processes<sup>19</sup> (SMITH, p. 37, 1991).

But the emergence of gentrification proper, we argue (contra Clark 2005), began in postwar advanced cities like Boston; Washington D.C.; London; and New York City. In both the United States and in Britain, post war urban renewal meant the bulldozing of urban neighborhoods to be replaced by modern housing and highways. As the destruction spread, so did the rebellion against it. In the beginning the protesters were mainly historians and architecture buffs, but slowly these were joined by young middle-class families who bought and lovingly reconditioned beat-up, turn-of-the-century houses in 'bad' neighborhoods<sup>20</sup> (LEES et al., p. 6, 2008).

Como brevemente mencionado na introdução, o termo *gentrification* foi empregado pela primeira vez no livro *London: aspects of change* escrito pela socióloga alemã Ruth Glass, no ano de 1964. Em sua publicação Glass analisa um processo recente e desconhecido que estaria afetando a área central de Londres. Este livro se tornou a primeira referência para os estudos de *gentrification* e foi a partir dele que se definiu o conceito clássico e fundamental,

One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by middle class – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages- two rooms up and two down – have been taken over, when their leases expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period – which were used as lodging houses or were otherwise multiple occupation – have been upgraded once again. Nowadays, many of these houses are being subdivided into costly flats or “houselets” (in terms of the new real estate snob jargon). The current social status and

---

<sup>19</sup> As experiências do século XIX em Londres e Paris foram únicas, resultando da confluência de uma política de classes voltadas para as ameaçadoras classes trabalhadoras e criada para consolidar o controle burguês da cidade, e uma oportunidade econômica cíclica de lucrar com a reconstrução [...] Considerando a incidência de gentrificação na metade do século XX, essas são tão esporádicas que o processo foi desconhecido na maioria das cidades grandes. Foi muito mais uma exceção nos grandes processos geográficos urbanos.

<sup>20</sup> Mas a emergência da gentrificação em si, nos discordamos, começou em cidades avançadas do pós-guerra como Boston, Washington D.C., Londres e Nova York. Tanto nos Estados Unidos como na Inglaterra, a renovação urbana pós-guerra significou a demolição dos bairros urbanos para serem substituídas por habitações modernas e estradas. Da mesma forma que a destruição se espalhou, se espalhou também a rebelião contra ela. No início protestavam principalmente os historiadores e entusiastas da arquitetura, mas lentamente a esses se juntaram famílias jovens e abastadas que compraram e lindamente reformaram casas decadentes da virada do século, localizadas em bairros "ruins".

value of such dwellings are frequently in inverse relation to their status, and in any case enormously inflated by comparison with previous levels in their neighborhoods. Once this process of “gentrification” starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced and the social character of the district is changed (GLASS *apud* LEES et al, 2008, p. 4).<sup>21</sup>

Apesar de Glass ter cunhado pela primeira vez este termo nos estudos urbanos, a palavra *gentry* já existia na língua inglesa e, segundo o *Dicionário Longman: Dictionário of Contemporary English* (2004, p. 787), *gentry* seria o *old fashioned people who belong to a high social class (gentry = people who own land)*.<sup>22</sup> Acredita-se que a autora tenha escolhido este termo ironicamente fazendo uma analogia à burguesia rural inglesa dos séculos XVIII e XIX. Para o termo *gentrification*, o mesmo dicionário apresenta a seguinte definição: *a gradual process in which an area in bad condition where poor people live is changed by people with more money coming to live there improving it*<sup>23</sup>(idem).

---

<sup>21</sup> Um a um muitos dos quarteirões populares de Londres foram invadidos pela classe média – alta e baixa. Edificações *mews* - deterioradas e modestas – dois quartos em cima e dois em baixo – foram retomados quando seus contratos expiraram e se tornaram residências caras e elegantes. Casas Vitorianas maiores e degradadas – que antes eram usadas como cortiços ou casas de cômodo – foram novamente valorizadas. Hoje em dia muitas dessas casas estão sendo subdivididas em *flats* custosos ou *lofts* (no jargão dos empreendedores imobiliários esnobes). O status social atual e o valor desses lares estão frequentemente numa relação inversa ao seu estado, e em todo caso enormemente inflacionados se comparados aos níveis anteriores desses bairros. Uma vez que esse processo de *gentrification* se inicia em um distrito ele avança rapidamente até que toda ou a maioria da classe trabalhadora original da área é removida e o caráter social do distrito é modificado.

<sup>22</sup> Pessoas antiquadas que pertencem à alta classe (*gentry* = pessoas que são donas de terras).

<sup>23</sup> Um processo gradual no qual uma área em más condições onde pessoas pobres vivem é mudada e melhorada por pessoas com mais dinheiro que vão morar lá.



Figura 19: Elite burguesa, *gentry*, na década de 20  
Fonte: [http://bloggy.com/2009/11/gentrification\\_1921.html](http://bloggy.com/2009/11/gentrification_1921.html)

De acordo com a leitura de Lees et al (2008, p. 5) do texto de Glass, ela identificou o processo como algo complexo que incluiria: a reabilitação do ambiente construído; significativas transformações de propriedade e do aluguel para a aquisição; aumento do preço das propriedades e remoção dos residentes (trabalhadores) e sua substituição pela classe média. Glass (*apud* LEES et al, *idem*) já conseguia até mesmo antecipar as consequências deste processo ainda incipiente,

While the cores of the other large cities in the world, especially those in the United States, are decaying, and are becoming ghettos of the “underprivileged”, London may soon be faced with an *embarrass richesse* in her central area – and this will prove to be a problem too.<sup>24</sup>

Apesar deste termo ter sido criado tendo como base a Inglaterra, mais especificamente a *inner London*, é no contexto norte-americano que o fenômeno

---

<sup>24</sup> “Enquanto as áreas centrais das outras cidades grandes no mundo, especialmente aquelas dos EUA, estão se deteriorando e se tornando guetos dos “não privilegiados”, Londres poderá em breve se deparar com um *embarrass richesse* em sua área central – e isso se provará um problema também.



obterá maior visibilidade internacional. Os grandes centros urbanos estadunidenses, como Nova York, Chicago, Baltimore, sofriam com a evasão das camadas médias e altas em direção aos subúrbios, ao longo do pós-guerra. E com o intuito de vender o estilo de vida suburbano para os norte-americanos cria-se o mito de que a *inner city* era um local infecto, sujo e berço de todos os comportamentos impróprios para o *american way of life*. Consolida-se neste período o que Smith (1991) denominaria de “antiurbanismo norte-americano”.



Figura 20: Contraste entre a real vida dos norte-americanos e o *american way of life*, crise de 29.

Fonte <http://www.colband.com.br/ativ/nete/cida/linh/temp/crise29.htm>

Ainda de acordo com Smith (1991) os centros das grandes cidades americanas, na segunda metade do século XX, são vistos pela sociedade norte-americana como uma selva a ser desbravada pelos corajosos pioneiros. No entanto, a partir dos anos 60 inicia-se uma reversão neste ideário e começa a se consolidar a visão de fronteira de expansão, que nasce em conjunto com a proposta de renovação urbana.

[...] contemporary urban frontier imagery treats the present inner-city population as a natural element of their physical surroundings. The term “urban pioneers” is therefore as arrogant as the original notion of “pioneers” in that it suggests a city not yet socially inhabited; like Native Americas, the urban

working class is seen as less than social, a part of the physical environment.

[...]

The frontier discourse serves to rationalize and legitimate a process of conquest, whether in the eighteenth-century and nineteenth-century West, or in the late twentieth-century inner-city (SMITH, p. XIV e XV, 1991).<sup>25</sup>

## As duas principais vertentes teóricas

Ao longo das últimas décadas do século XX, com a popularização dos estudos sobre *gentrification*, inúmeras teorias surgem, visando compreender o nascimento e a consolidação de tal fenômeno. Dentre os pesquisadores mais influentes deste período podemos mencionar o já citado geógrafo americano Neil Smith e o também geógrafo canadense David Ley.

Estes autores polarizaram o estudo de gentrificação durante vários anos. Enquanto Smith (1987, 1991) possuía uma visão economicista do processo, baseado na sua teoria do *rent gap*; Ley (1980) defendia uma perspectiva sociológica do processo, tendo como fundamento as novas demandas sociais criadas por uma classe urbana emergente. Atualmente compreende-se que não se pode estudar este fenômeno de maneira tão dicotômica quanto previam estes estudiosos. O próprio Ley identificou a necessidade de uma interpretação integrada, *for some years the necessity to unite theories around production and consumption in understanding gentrification and, more generally, the making of the built environment has been apparent*<sup>26</sup> (Ley, p. 105, 1987 in Lees et al. 2010).

---

<sup>25</sup> O imaginário de fronteira urbana contemporâneo trata a população presente nas áreas centrais como um elemento natural do seu meio físico circundante. O termo “pioneiros urbanos” é, portanto, tão arrogante quanto a noção original de pioneiros em que se sugere uma cidade ainda não habitada socialmente; como Nativos Americanos, a classe trabalhadora urbana é vista como menos que social, uma parte do ambiente físico.

[...]

O discurso de fronteira serve para racionalizar e legitimar um processo de conquista, seja no século XVIII e XIX no Oeste, seja no final do século XX nas áreas centrais.

<sup>26</sup> Por alguns anos a necessidade de unir teorias em torno de produção e consumo para compreender gentrificação e, de maneira mais geral, a formação do ambiente construído têm sido aparentes.

Todavia, apresentaremos a visão de ambos os autores separadamente, mas estando cientes de que tratamos de um fenômeno demasiado complexo para ser abarcado por apenas uma perspectiva, seja ela de cunho exclusivamente econômico ou social. Os estudos iniciais, nascidos nos anos 70 e 80, buscavam compreender o processo de *gentrification* através da compreensão do grupo social determinante para o seu desenvolvimento, os *gentrifiers* ou gentrificadores. Segundo esta perspectiva todo o conhecimento relativo a este processo estaria baseado na identificação deste grupo, na compreensão do motivo que os atraía para as *inner-cities* e nas demandas e pressões que esta parcela da população gerava no mercado, especialmente o imobiliário.

David Ley é um dos mais reconhecidos defensores desta perspectiva baseada na produção de áreas gentrificáveis atrelada à demanda gerada por novos interesses sociais. Seus críticos, dentre eles Smith, falham em compreender a profundidade da sua leitura que percebe o processo de gentrificação como um reflexo local das mudanças da divisão internacional do trabalho, gerado a partir da segunda metade do século XX e que consolidou as sociedades de serviço. Ley conseguiu aliar economia e produção, cultura e política na sua interpretação do processo. Segundo Hamnett (p. 177, 1991), *Ley sees property activity as stimulated by the market power of the growing white collar labor force, which is a product of changes in the economic and employment structure.*<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Lees vê a atividade imobiliária como sendo estimulada pelo poder de mercado da crescente classe do “colarinho branco”, que é um produto das mudanças na estrutura econômica e trabalhista.

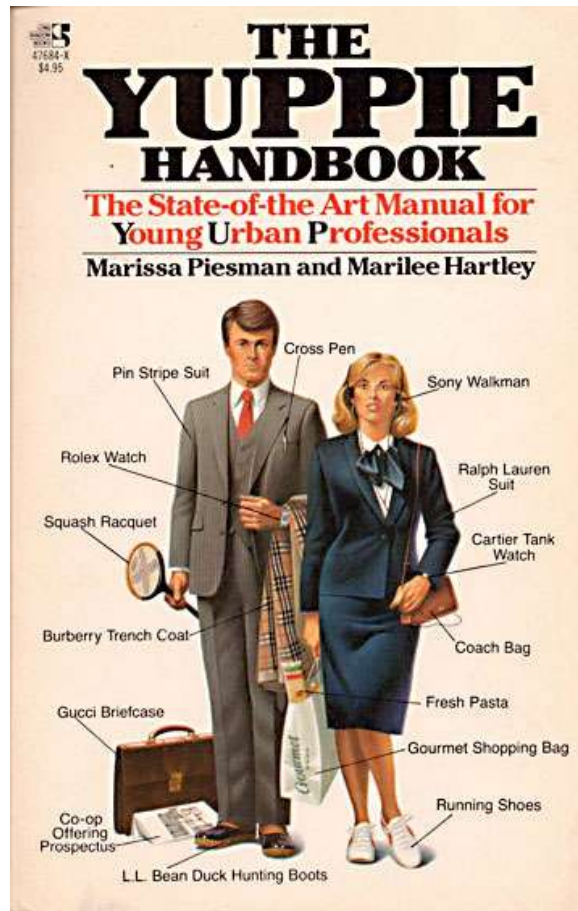


Figura 21: Revista cômica da década de 80 demonstrando o estereótipo dos Yuppies, ou *gentrifiers*.

Fonte: <http://wasp101.blogspot.com/2009/03/yuppie-handbook.html>

Seguindo este direcionamento, compreende-se que o fenômeno em questão se consolida a partir do momento em que um novo grupo social passa a emergir no contexto socioeconômico urbano, os trabalhadores relacionados ao setor de serviços, ou *white-collars*. Este grupo é formado basicamente por homens e mulheres bem educados e que possuem novas perspectivas de vida que em muito se distanciam dos subúrbios. Em razão da posição social que assumem, das empresas que trabalham e dos interesses que dividem, a área central se torna um local de atração para esta nova *gentry*. O alto poder aquisitivo dos *white-collars* permite que eles excedam todas as ofertas e valores oferecidos por outros grupos da sociedade se tornando rapidamente o foco da indústria imobiliária.

Job growth (in) the white-collar complex of downtown head offices, producer services, and indirectly, (in) public institutions and agencies in... nodal centers... leads to the "production" of

professional managers and other quaternary employees working downtown, who then provide the demand base for housing re-investment in the inner city... this population as it gives political and economic expression to its own predilection to urban amenity, will restructure the built environment and accelerate the gentrification process<sup>28</sup> (Ley, *apud* Hamnett, p, 177, 1991).

Dessa forma, em uma perspectiva baseada na criação de localidades gentrificáveis, defende-se que, em função das mudanças no cenário internacional, nasce um grupo passível de imprimir as suas demandas no tecido urbano das grandes cidades mundiais. Esse grupo passa a moldar as ações da indústria imobiliária, dos governos, das agências de financiamento e etc. de acordo com suas necessidades e interesses. Um dos questionamentos de Smith (1991) a esta teoria é que a partir do momento que essas preferências ditas “individuais” se tornam recorrentes em diversos bairros, cidades e até mesmo países, torna-se questionável o nível de “individualidade” das partes envolvidas e do processo que elas protagonizam.

Uma das grandes falhas dessa perspectiva defendida por Ley pode ser compreendida como produto do seu tempo e do incipiente desenvolvimento de casos de gentrificação. Seu foco está muito relacionado com as cidades pós-industriais crescentes nos países centrais na década de 80, não havendo muito espaço para uma expansão desta abordagem e possível adaptação de sua leitura para realidades diversas, como é o caso do Brasil, da República Tcheca e do México. Hoje conhecemos contextos e realidades muito diversas dessas que o autor trabalha, e que são reconhecidos como casos de *gentrification*.

Na contrapartida dessa visão pode-se destacar a perspectiva de Smith extensamente debatida em seu livro *The new urban frontier* de 1991. O autor articula a ideia de que uma teoria sobre gentrificação deve explicar perguntas como: por que um bairro é lucrativo e sofre com a *gentrification* enquanto outros permanecem

---

<sup>28</sup> Crescimento de postos de trabalho no centro da cidade no complexo de sedes dos “colarinhos-brancos”, produtores de serviços e, indiretamente, instituições públicas e agências...em centros nodais...levam à “produção” de gerentes profissionais e de outros trabalhadores do setor quaternário trabalhando no centro, os quais, então, fornecem a demanda base para o reinvestimento nas áreas centrais...como esta população confere expressão política e econômica à sua própria predileção pela comodidade urbana, irá reestruturar o ambiente construído e acelerar o processo de gentrificação.

degradados? E, quais as condições necessárias para a geração de lucro? Essa interpretação do processo é frequentemente identificada como uma visão mais econômica, focada nos ciclos de investimento e desinvestimento, dentro e fora do *core* urbano.

Esse autor acredita que as teorias que tomam como base a supremacia da demanda populacional por uma nova habitação são superficiais e não dão conta de explicar efetivamente como ocorre e quais são os motores do processo. Smith questiona, com frequência, como as demandas de diversos grupos sociais, em diversos países, puderam ser alteradas de maneira tão rápida e tão similar sem que houvesse uma vertente econômica externa a esses indivíduos, que direcionasse o caminho. A decisão pessoal, o livre arbítrio, não são completamente negligenciados na perspectiva deste estudioso, no entanto, ele não se mostra convencido da abrangência das análises sociais.

The need for a broader conceptualization of the process, for the gentrifier as consumer is only one of the many actors participating in the process. To explain gentrification according to the gentrifier's preference alone, while ignoring the role of builders, developers, landlords, mortgage lenders, government agencies, real estate agents – gentrifiers as producers – is excessively narrow. A broader theory of gentrification must take the role of the producers as well as the consumers into account. [...] Consumer preferences and demand for gentrified housing can be and is created, most obviously, through advertisement

[...] The so-called “urban renaissance” has been stimulated more by economic than cultural forces. (SMITH, p. 55, 1991).<sup>29</sup>

Tendo como base essa perspectiva econômica e uma busca por compreender como e por que algumas áreas sofrem com o fenômeno em detrimento de outras, Smith propõe a teoria do *rent gap*. Segundo esta perspectiva, uma área se torna potencialmente gentrificável a partir do momento em que o investidor identifica a

---

<sup>29</sup> A necessidade de uma conceituação mais abrangente do processo, para o gentrificador como consumidor ele é apenas um dos participantes do processo. Para explicar gentrificação de acordo com a preferência dos gentrificadores, apenas, ignorando o papel dos construtores, investidores, senhorios, fornecedores de financiamento, agências governamentais – gentrificadores como produtores – é excessivamente restrito. Uma teoria mais abrangente de gentrificação deve considerar o papel dos produtores tanto quanto o dos consumidores. [...] A preferência e a demanda criada pelos consumidores pode ser e é criada, obviamente, através de propaganda. [...] O tão chamado “renascimento urbano” tem sido estimulado mais por forças econômicas do que culturais.

possibilidade de extrair uma grande parcela de lucro da remodelação e da revenda daquela unidade. De maneira simplificada, o *rent gap* é a diferença entre o valor potencial do aluguel de um dado local, em condições ótimas, e o valor que está sendo atualmente praticado.

De acordo com esta leitura, podemos compreender que os investidores irão buscar áreas em que o *rent gap* se apresente maior a fim de assegurar-lhes o maior lucro possível na exploração daquela vizinhança. Isso nos mostra que se trata de uma opção ou uma escolha baseada não em demandas individuais, mas sim em um planejamento cuidadosamente articulado entre os setores detentores do capital.

Em seu texto *The blind men and the elephant: the explanation of gentrification* (1991), Chris Hamnett aponta a questão do valor da terra como um dos elementos mais interessantes e atrativos nos estudos sobre gentrificação, especialmente porque se nota uma ruptura com o padrão previsto pela Escola de Chicago na década de 20. O retorno das camadas médias à *inner-city* é algo que, segundo Hamnett (1991), Hoyt e Burgess jamais poderiam prever. Para esses autores, estaríamos lidando com *a one-way process where the wealthy seldom reverse their steps and move backwards into the obsolete housing which they are giving up*.<sup>30</sup>

O gráfico a seguir demonstra as diversas teorias de valorização e desvalorização no ambiente urbano, tendo como base as diferentes teorias que regiam o pensamento urbano desde a década de 20. Gráfico e legenda foram extraídos de Lees et al (2008, p. 82).

---

<sup>30</sup> Um processo de mão-única no qual 'os ricos' raramente invertem seus passos e retornam às unidades obsoletas das quais eles estão desistindo.

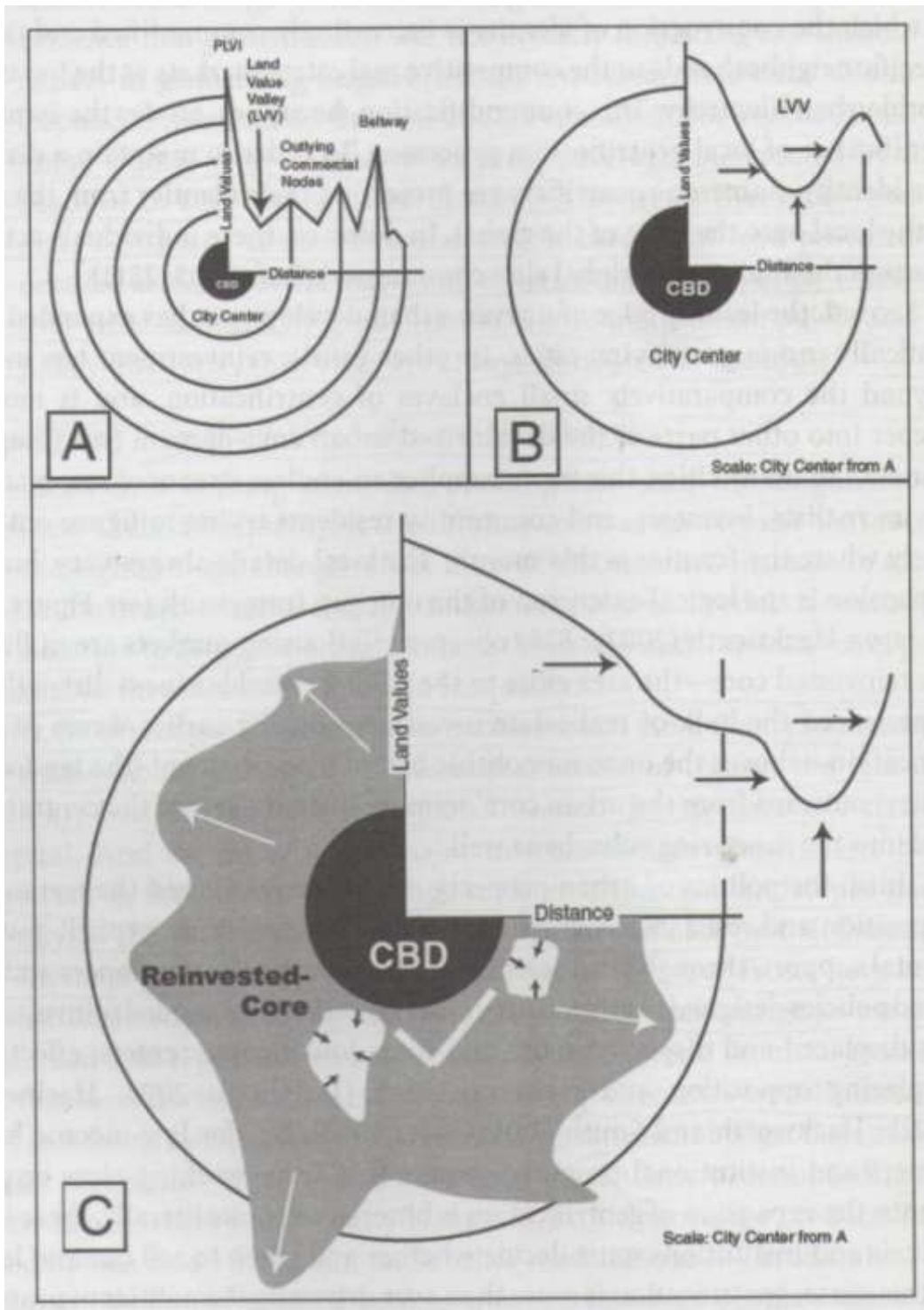


Figura 22: Desde o primeiro link entre industrialização e urbanização no século XIX, os valores do solo têm estado intimamente relacionados com a centralidade. (A) centralização criava um pico de valorização (PLVI) no CBD de uma cidade, a posterior suburbanização criou pequenos picos e nós comerciais ao longo das vias de transporte. A suburbanização e desvalorização da área central gradualmente criou o que Hoyt chamou de 'land value valley' (LVV) próximo à área central (B); o LVV se move gradualmente para várias partes a partir do momento que outras áreas do ambiente urbano são desvalorizadas. Depois de várias décadas de *gentrification* o valor da terra se eleva e se torna um complexo mosaico de investimento e desinvestimento (C). (HACKWORTH *apud* LEES et al. 2008, p. 82).

A maior recusa de Smith em relação à teoria de Ley está na ideia de preferência coletiva *versus* preferência individual. Smith chega a aceitar a necessidade de se levar



em consideração os interesses dos *gentrifiers*, afinal são necessários consumidores interessados em adquirir os investimentos feitos pela indústria imobiliária. No entanto, ele acredita que essas preferências são construídas e estimuladas por esses grupos que lucram com o fenômeno, e não por indivíduos isolados que coincidentemente possuem as mesmas preferências.

It has been argued that both the social restructuring thesis associated with Ley and the rent gap thesis advanced by Smith are partial attempts to explain gentrification. Ley's approach focused on changes in the social and spatial division of labor, changes in occupational structure, the creation of cultural and environmental demands and their transmission into the housing market via the greater purchasing power of the new class. He largely took for granted the existence of potential areas suitable for gentrification and saw the process primarily in terms of housing market demand. Smith on the other hand focused on the production of gentrifiable housing through the mechanism of the rent gap. He took for granted the existence of a supply of potential gentrifiers and ignored the question of why a segment of the new class opted to locate in the inner city (Hamnett, p. 185, 1991).<sup>31</sup>

Apesar de todos os textos-debate protagonizados por Smith e Ley ao longo de duas décadas, algo em comum pode ser extraído de suas leituras do processo de gentrificação. Em ambas as perspectivas, este fenômeno se apresenta como um reflexo, na escala intraurbana, de uma reestruturação sócio-econômica de amplitude mundial. Na concepção de Ley, as novas demandas das sociedades pós-industriais geram as condições necessárias para a consolidação de um novo grupo social que, através do seu poder aquisitivo, passa a direcionar os investimentos em diversos setores, dentre eles o imobiliário.

The changes in urban policy associated with the livable city ideology were associated with shifts at the economic, the

---

<sup>31</sup> Foi discutido que ambas as teses, a de reestruturação social associadas a Ley e a do *rent gap* relacionada com Smith, são tentativas parciais de se explicar gentrificação. A abordagem de Ley é focada em mudanças na divisão social e espacial do trabalho, mudanças na estrutura ocupacional, na criação de demandas culturais e ambientais e sua transmissão para o mercado imobiliário através do poder de compra maior dessa classe. Ele desconsiderou a existência de áreas com potencial para a gentrificação e viu o processo em termos de demandas no mercado imobiliário. Smith, por outro lado, focou na produção de moradias gentrificáveis através do mecanismo do *rent gap*. Ele negligenciou a existência de potenciais gentrificadores e ignorou por que um segmento desta nova classe havia optado por se localizar nas áreas centrais.

political, and the socio-cultural levels of society, so that an understanding of the emerging urban landscape requires a prior grasp of wide-ranging processes of change in society itself

[...]

The rapid development of technology and technical management and problem-solving have brought about a remarkable transformation of the labor force this century. (LEY, p. 240, 1980)<sup>32</sup>

Although it has been possible here to give no more than an outline of a postindustrial theory of society, we may see from this framework the appearance of a theoretically significant group of actors.

[...]

Their younger members in particular exhibit a high degree of social if not political liberalism, and have plural life goals, placing a higher premium on self-fulfillment as a major career objective than any other occupational category. With a secure economic base, they represent the present day counter-parts of Veblen's leisure class, displaying the canons of good taste, intent upon the aesthetic. Their lifestyle is commonly consumption and status oriented in the pursuit of self-actualization, while their prestige is considerable and in many ways they are national opinion leaders. They are sensitive to amenity and social cachet in the places they adopt (LEY, p. 243, 1980)<sup>33</sup>

Para o americano Neil Smith, *[gentrification] is closely connected with what came in the 1980s to be seen as 'globalization'*<sup>34</sup> (p. 75, 1991). O desenvolvimento desigual em diversas partes do globo, seja na escala das nações, seja na escala dos bairros dentro de uma mesma cidade, gera paisagens discrepantes, dentre elas a

---

<sup>32</sup> As mudanças nas políticas urbanas associadas com a ideologia da cidade habitável são associadas com mudanças no nível econômico, político e sociocultural, de forma que uma compreensão da paisagem urbana emergente demanda abarcar um ângulo maior de análise das mudanças ocorridas na própria sociedade. O rápido desenvolvimento tecnológico, gerencial e de solução de problemas gerou uma incrível transformação na força de trabalho deste século.

<sup>33</sup> Apesar de não ter sido possível demonstrar aqui algo além de um esboço de uma teoria das sociedades pós-industriais podemos observar nesta estrutura básica o aparecimento de um grupo de autores teoricamente significante. [...] Os membros mais jovens em particular exibem um alto grau de liberalismo social e político, apresentam objetivos de vida plurais, colocando em primeiro plano a auto-satisfação como o maior objetivo das suas carreiras, mais do que qualquer posição que possam ocupar. Com uma base econômica segura eles representam a *leisure class* contemporânea, de Veblen, demonstrando bom gosto e inclinação estética. Seu estilo de vida é direcionado para o consumo e status em busca de auto-realização, o prestígio deles é considerado em muitos níveis já que são vistos como formadores nacionais de opinião. Eles são sensíveis às amenidades e ao prestígio social dos lugares que escolhem para habitar.

<sup>34</sup> Está profundamente relacionado com o que, na década de 1980, passou a ser chamado de globalização.

*gentrification*. Nessa análise, a divisão do trabalho se torna ponto focal, uma vez que o capital se encontra sócio-espacialmente concentrado. E é exatamente nas áreas onde este acúmulo ocorre que podemos evidenciar a emergência de bairros gentrificados.

Portanto, apesar dos impactos da gentrificação serem sentidos na escala local, na escala do bairro ele é apenas mais um dos produtos de um sistema muito maior, globalmente articulado. E talvez seja exatamente em função dessa perspectiva que houve uma disseminação tão vasta deste processo através dos cinco continentes durante as últimas décadas. Para WILLIAMS,

Gentrification is one such profitable opportunity and the evidence from all three countries [USA, Australia and England] reveals the steady expansion of a whole variety of entrepreneurial interests in this process. The image of gentrification as a series of individualized decisions taken by autonomous homeowners belies the reality of structured process with an array of coordinated interests involved. Moreover, as the debate over capital movements and economic restructuring reveals, these entrepreneurs are responding to circumstances as well as creating their own conditions of existence. Gentrification is not a conspiracy by a set of secretive capitalists. Rather it is a process that emerges from the interaction of a whole set of relations, which include the conscious will of individual capitalists, competition between capitalists, and the capitalist class as a whole. (WILLIAMS *in* SMITH and WILLIAMS, 1987, p. 75).<sup>35</sup>

Tendo como base essa confluência de diferentes elementos para se concretizar um caso de gentrificação, ao longo da década de 90 diversos casos começam a ser estudados e o fenômeno se desconcentra dos países base: EUA, Inglaterra, Canadá e Austrália.

Gentrification has mutated over time, so that it now includes not just traditional, classic gentrification in the vein of Ruth

---

<sup>35</sup> Gentrificação é uma oportunidade muito lucrativa e as evidências dos três países (EUA, Austrália e Inglaterra) revelam a constante expansão de uma variedade de interesses dos empreendedores neste processo. A imagem da gentrificação como uma série de decisões individuais tomadas por atores autônomos desmente a realidade de um processo estruturado com um leque de interesses envolvidos. Além disso, como o debate sobre os movimentos de capital e reestruturação econômica revela, esses empreendedores estão respondendo às circunstâncias assim como criando as suas próprias condições de existência. Gentrificação não é uma conspiração por um grupo de capitalistas reservados. Na verdade, é um processo que emerge da interação de todo um grupo de relações, que inclui o desejo consciente de indivíduos capitalistas, competição entre capitalistas, e a classe capitalista como um todo.

Glass's definition (1964) [...] As a result we seem to be moving towards a broader and more open definition of 'gentrification', one able to incorporate the more recent mutations of the process into its fold. [...] Clark (2005) "Gentrification is a process involving change in the population of land-users such that the new users are of higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through reinvestment in fixed capital" (LEES et al. 2008, p. 159-160).<sup>36</sup>

É nesse contexto de diversificação do processo que nos deparamos com situações antes não englobadas no "guarda chuva" deste conceito, como: greentrification<sup>37</sup> – gentrificação de áreas rurais, ou gentrificação turística, ou studentificação, ou gentrificação em prédios recém-construídos e a supergentrificação. Todos esses novos tipos de gentrificação são detalhadamente apresentados por Lees et al. (2008), mas os dois tipos que mais nos interessa destacar são: *gentrificação através de novos empreendimentos e a supergentrificação*.

O processo de supergentrificação faz referência a uma segunda onda de gentrificadores, que chegam a uma vizinhança já gentrificada nos anos 80- 90. Esse estágio é encontrado apenas em localidades que já sofreram com o processo e agora esta nova onda de *gentrifiers* de poder aquisitivo ainda mais elevado passa a remover os *pioneer gentrifiers*.

In the term 'super-gentrification', the prefix 'super' is used to demonstrate that this is not only a higher level gentrification, but also one superimposed on an already gentrified neighborhood; [...] Here a new, more elite, more globally connected gentry is moving into the neighborhood. [...] This third generation of gentrifiers has, over the last decade, begun to displace some of the original middle-class gentrifiers (LEES et al. 2008, 149-151).<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> A gentrificação sofreu mutações ao longo do tempo de forma que agora inclui não apenas a concepção tradicional, clássica, baseada na definição de Ruth Glass (1964) [...] Como resultado, nós parecemos estar nos direcionando para uma definição mais abrangente de gentrificação, uma capaz de incorporar as mutações que temos visto. Clark (2005) "gentrificação" é um processo que envolve a mudança na população na qual os novos usuários são de maior poder aquisitivo e status que os moradores anteriores, associado com mudanças no ambiente construído através do reinvestimento de capital fixo.

<sup>37</sup> O termo *greentrification* nasce de um jogo de palavras, Green (verde em inglês) e gentrification, para caracterizar a ocorrência de processos de gentrificação em áreas rurais.

<sup>38</sup> No termo super-gentrificação, o prefixo "super" é usado para demonstrar que esse não é apenas um nível mais alto de gentrificação, mas sim uma sobreposição em uma vizinhança já gentrificada; [...] Neste caso, uma elite, mais global está se mudando para o bairro [...] essa terceira geração de gentrificadores, ao longo das últimas décadas, começou a remover alguns dos gentrificadores originais da classe-média.

Com a disseminação desse processo em diversos contextos, era de se esperar que houvesse algumas alterações nas cidades pioneiras – como Londres e Nova York. Observa-se uma expansão global do fenômeno para as mais diversas realidades urbanas, mas também notamos uma alteração nessas cidades mais emblemáticas, que passam a apresentar uma versão ainda mais elitizada, complexa e globalmente produzida da *gentrification*.

E o outro novo modelo de gentrificação, e que pode ser relacionado com o que se observa na Lapa, Rio de Janeiro, é a *New-build gentrification*, ou seja, gentrificação através da construção de novos empreendimentos imobiliários e unidades habitacionais. Como apontado em Lees et al (2008, p. 140), alguns estudiosos não consideram este processo como um real caso de gentrificação, com o argumento de que não há remoção da população previamente existente e que não há a remodelação de unidades degradadas. No entanto, pode-se argumentar que, nesses casos: há a remoção indireta dos trabalhadores existentes - pois os novos moradores são provenientes da classe média; há um re-investimento em um local até então decadente; e uma paisagem e uma estética gentrificada são produzidas.

É interessante chamar atenção para esses pontos, já que uma das particularidades do nosso caso de estudo é a existência de novos empreendimentos servindo como símbolo deste processo de re-atração para a Lapa.

### **Gentrificação no contexto nacional**

Ao iniciar nosso estudo sobre *gentrification*, buscamos na bibliografia nacional possíveis autores que desenvolvessem o tema e apresentassem uma discussão teórica aprofundada sobre a evolução do processo, suas principais características e seus diversos efeitos sobre diferentes locais. Entretanto, não foi simples encontrar trabalhos nacionais que investigassem, com a profundidade necessária, casos internacionais ou até mesmo nacionais.

Por isso, é difícil não recorrermos à literatura estrangeira quando falamos sobre *gentrification*. Todavia, alguns trabalhos brasileiros, geralmente estudos de casos à luz do conceito clássico de gentrificação, podem ser identificados na literatura acadêmica. Apresentaremos alguns desses autores e trabalhos para que se possa criar uma breve imagem do estado da arte desse conceito no Brasil.

Como previamente mencionado, alguns autores nacionais não utilizam a terminologia gentrificação para caracterizar este fenômeno de expulsão da população tradicional trabalhadora e a renovação do ambiente construído. Dentre esses, podemos citar o sociólogo Rogério Leite (2010), com sua reflexão comparativa entre cidades brasileiras (Recife e Salvador) e portuguesas (Évora e Porto). Leite opta por utilizar o termo "enobrecimento" em vez de *gentrification* ou gentrificação, no entanto, o autor não fornece nenhuma justificativa para tal posicionamento.

Torna-se difícil debater, quando não está justificado no texto, por que alguns autores optam por não trabalhar com o conceito, já consagrado internacionalmente. Podemos supor que essa seja uma tentativa de consolidar nacionalmente, com uma palavra já existente em nosso idioma, um fenômeno tão recorrente em inúmeras cidades do mundo, mas que ainda é pouco conhecido pelos brasileiros, embora se especule a sua ocorrência em algumas cidades do país.

Um trabalho que poderia ser bastante característico de um estudo aprofundado de gentrificação é o livro da Ana Fani Alessandri Carlos (2001) sobre a produção da OUFL – Operação Urbana Faria Lima – na cidade de São Paulo. Ao longo de seu texto, a autora nos apresenta um estudo sobre a formação e a utilização do espaço nas grandes metrópoles, como é o caso de São Paulo, e analisa a maneira como setores governamentais acabam por intensificar essas questões e a desigualdade inerente desses processos.

Convém sublinhar que as estratégias que percorrem o processo de reprodução espacial são estratégias de classe, referem-se a grupos sociais diferenciados, com objetivos, desejos e necessidades diferenciados, o que torna as estratégias conflitantes. O Estado, por sua vez, desenvolve estratégias que orientam e asseguram a reprodução das relações no espaço inteiro (elemento que se encontra na base da construção de sua racionalidade). Assim o espaço se revela como um instrumento

político intencionalmente organizado e manipulado pelo Estado; é, portanto meio e poder nas mãos de uma classe dominante que diz representar a sociedade, sem abdicar de objetivos próprios de dominação (idem, p. 29-30).

A autora chega até mesmo a citar um contexto sócio-político muito similar à gentrificação, mas sem jamais fazer uso do termo, seja ele em inglês ou português.

Aqui se explicita a ideia de que a urbanização tem um custo social e que, portanto, é preciso maximizar as áreas em que a infraestrutura está presente; mas, onde ela está presente o preço da terra é mais alto; portanto, com a apropriação seletiva a segregação se agrava, e é por isso que, ao se realizar, a operação urbana expulsa os pequenos locatários e a população favelada para áreas distantes (idem, p. 111).

E ao analisar a operação urbana chama a atenção para o resultado da ação estatal do governo de São Paulo, que no EIA-RIMA da OUFL está ciente e esperançoso da possível remoção populacional que o projeto poderá causar, mas ela (a autora) não menciona e nem faz qualquer referência ao processo de mudança na área como sendo uma gentrificação.

Essa variação positiva é na verdade o saldo líquido da recomposição do contingente residente, pois, no processo apontado, a valorização da área (lato sensu) irá desencadear o **deslocamento da população não compatível**<sup>39</sup> com as novas “regras” de consumo que se estabelecem na área/bairro. Deverá assim haver uma mudança no perfil da população, principalmente em termos de nível de renda.

No entanto, é possível encontrarmos o termo *gentrification* sendo usado em algumas publicações de autores brasileiros. Dentre os trabalhos precursores que abordam o tema, devemos destacar o livro “Urbanismo em Fim de Linha” da Otília Arantes, lançado na segunda metade década de 90, um período em que o conceito se expandia e se consolidava além das grandes metrópoles dos países centrais.

Assim como o de David Ley, o posicionamento de Arantes (1998) tem como argumento fundamental o surgimento de uma “nova” sociedade e de novos grupos sociais, com demandas particulares até então pouco recorrentes. Com a decadência do pensamento modernista, o ideal homogeneizante é deixado de lado em detrimento de políticas em prol da diferença, da valorização do lugar, do peculiar e do particular.

---

<sup>39</sup> Grifo da autora.

Estamos vivendo um momento que a autora denomina “era da cultura”, momento esse em que a cultura se tornou a peça central do modelo capitalista.

Nesse ideal de valorização da cultura, as áreas urbanas se destacam pela grande concentração de bens culturais, o que as torna o novo foco de preservação e, conseqüentemente, geração de capital. Como menciona a autora, os grupos mais envolvidos no processo se tornam atraídos pelas áreas centrais e acabam por estimular processos de *gentrification*.

Tais processos de *gentrification* com vistas a alterar o perfil sócio-cultural das cidades não podem deixar de suprimir a demanda crescente de “bens culturais” pela camada social responsável pelas requalificações buscadas por essas mesmas estratégias de gestão urbana (1998, p. 156).

Em outro trabalho, Arantes (2000) volta a aliar o conceito de gentrificação com as novas condições sócio-culturais e econômicas das sociedades ditas pós-modernas,

À medida que a cultura passava a ser o principal negócio das cidades em vias de gentrificação, ficava cada vez mais evidente para os agentes envolvidos na operação que era ela, a cultura, um dos mais poderosos meios de controle urbano no atual momento de reestruturação da dominação mundial (idem, p. 32).

Na verdade, Arantes é o autor brasileiro, dentre os trabalhados, que melhor compreende a importância social e política da manutenção do termo,

[...] daí a sombra de má consciência que costuma acompanhar o emprego envergonhado da palavra, por isso mesmo escamoteada pelo recurso constante do eufemismo: revitalização, reabilitação, revalorização, reciclagem, promoção, requalificação, e até mesmo renascença, e por aí afora, mal encobrindo, pelo contrário, o sentido original de invasão e reconquista, inerente ao retorno das camadas afluentes ao coração das cidades (idem, p. 31).

Não podemos deixar de citar um outro trabalho que menciona o conceito de *gentrification* e, ainda mais especificamente, trabalha com a área central da cidade do Rio de Janeiro, analisando todos os projetos e processos de revitalização do local, o do Roberto Anderson Magalhães. Seu livro é produto de sua dissertação de mestrado e visa apresentar todo o processo de retorno e requalificação do centro da cidade do Rio.



Todavia, esse autor não produz uma reflexão aprofundada do contexto carioca, ele apenas menciona a possibilidade de que tal fenômeno venha a ocorrer na cidade do Rio, assim como ocorreu em outras cidades que visavam re-atrair a população para o seu *core* (centro).

Independente da utilização do termo ou de adaptações, eufemismos ou aportuguesamentos, alguns lugares do Brasil já se tornaram sinônimos de projetos de “revitalização”, dentre os quais devemos citar: Pelourinho, Salvador; Centro histórico do Recife; algumas localidades da área central de São Paulo; e, é claro, a Lapa na cidade do Rio. Diversos autores apresentam inúmeras interpretações de cada um desses processos de revitalização e, como em qualquer debate no mundo acadêmico, ainda não há consenso sobre a efetiva ocorrência do fenômeno, mas essas são cidades que devemos estudar de perto, para chegarmos à definição de que o fenômeno ali ocorrido pode ser denominado de gentrificação.



Figura 26: Pelourinho (BA) antes e depois das intervenções  
 Fonte: <http://arq-contemporanea-fm.blogspot.com/2011/06/intervencao-no-pelourinho.html>;  
<http://www.vejanomapa.com.br/pelourinho-ba>; <http://www.espacoturismo.com/atracoes-turisticas/o-pelourinho-esta-mais-iluminado>



Figura 27: Arte urbana chamando a atenção para os processos de gentrificação na grande São Paulo  
 Fonte: <http://www.bijari.com.br/art/gentrificado/>



Figura 28: Recife, Praça do Marco Zero e vista do Recife Antigo

Fontes: <http://www.flickr.com/photos/adrianoaquino/4231643498/in/photostream/>; <http://domingosluna.com.br/?p=1>

Através deste capítulo, buscamos apresentar os debates iniciais e contemporâneos aos processos de gentrificação, no Brasil e no mundo. Como já mencionado, não existe mais uma dicotomia nos estudos de gentrificação que determinem qual linha o pesquisador deve seguir para realizar seus levantamentos. Portanto, buscaremos mesclar a concepção clássica de Smith e Ley com os novos *insights* metodológicos, principalmente os apresentados por Lees et al.

Ao longo do próximo capítulo, buscaremos realizar uma análise do “bairro da Lapa” através dos filtros do conceito de gentrificação aqui apresentados. A partir desta leitura, acreditamos ser possível confirmarmos ou descartarmos a suposição de que estaria ocorrendo um processo de *gentrification* em plena cidade do Rio de Janeiro, especificamente, na Lapa.

### A gentrificação da Lapa

Como apresentado no capítulo anterior, os estudos dos processos de gentrificação eram realizados de maneira dicotômica. Todavia, nas últimas décadas os estudiosos têm reconhecido a necessidade de uma análise integrada e mais abrangente do fenômeno. As duas correntes precursoras, a economicista e a sociológica, se mostraram incapazes de isoladamente responder aos crescentes e diversos casos de *gentrification* que, a partir dos anos 90, se difundiram pelo mundo.

A necessidade de um “alargamento” do conceito inicial se dá a partir do momento que realidades distintas das cidades principais – Londres, Nova York, Baltimore, Sidney, Vancouver – começam a apresentar situações que parecem se configurar como processos de gentrificação. Essas novas realidades podem estar localizadas em países já habituados com a gentrificação, mas agora ocorrendo em cidades que se encontram em outros estágios da hierarquia urbana; ou em países que estão enfrentando a primeira leva deste fenômeno, como é o caso da República Tcheca, do México, da Turquia e outros.

Assim sendo, buscaremos ao longo deste capítulo demonstrar como o que está ocorrendo na Lapa se assemelha aos novos casos de *gentrification*, que passam a ocorrer em cidades distantes das *inner cities* precursoras deste processo. Para tal, nos basearemos em publicações anteriores que possuíam o mesmo objetivo, demonstrar a ocorrência de um processo de *gentrification* numa vizinhança “atípica”.

Para construir nossa pesquisa buscaremos recorrer a ambas as vertentes tradicionais de estudos sobre gentrificação e nos basearemos na estrutura de análise utilizada por Mattias Bernt e Andrej Holm (*in* Atkinson e Bridge, 2005, p. 106) em seu trabalho sobre o processo de gentrificação no bairro de Prenzlberg, em Berlim. Estes autores analisaram três elementos, que eles consideraram fundamentais, para compreender esse caso alemão.

[...] First, that, if gentrification is understood as a reinvestment process (Neil Smith 1996), a verifiable rise ought to occur in investments in dilapidated housing stock. These investments would have to be spatially concentrated and lead to an increase in the local property market and/ or in rental prices. Second, regarding population changes, new household types with a higher social status (particularly in terms of income and formal qualifications) compared to the previous inhabitants [...] [A] shift in cultural discourses about the affected neighborhood ought to occur, which in the meantime would be likely to acquire a reputation as being 'chic', trendy or locus of cultural activity more generally (Zukin, 1991). This change in values would be likely to result in a new infrastructure of lifestyle restaurants, boutiques and delicatessens (idem, p. 110)<sup>40</sup>.

Esses três níveis de compreensão - o nível econômico, social e o cultural, se constituem em elementos fundamentais assinalados por esses autores e podem estar relacionados com as dimensões de análise propostas na metodologia dessa dissertação. Assim sendo, podemos associar a dimensão físico-territorial com a valorização das unidades habitacionais através do reinvestimento em áreas degradadas, mencionado por Bernt e Holm. Buscaremos analisar se no caso em questão é possível identificarmos um significativo aumento no valor e na oferta dos imóveis disponíveis<sup>41</sup>.

Em segundo lugar, os mesmos autores identificam as “mudanças populacionais” como um fato fundamental para avaliar casos de gentrificação. Esse aspecto pode ser identificado na nossa análise quando tratamos dos agentes envolvidos nesse processo. Indubitavelmente existem outros atores que tornam possível a gentrificação de uma área, no entanto, os *gentrifiers* são o produto mais

---

<sup>40</sup> Primeiramente, se gentrificação é compreendida como um processo de reinvestimento (Neil Smith 1996) um aumento visível em investimentos ocorreria no dilapidado ambiente (habitacional) construído. Esses investimentos teriam de estar espacialmente concentrados e direcionar a uma elevação no mercado habitacional e/ ou no valor dos aluguéis. Segundo, em relação a mudanças populacionais, novos tipos de lares com um status social mais elevado (particularmente em termos de renda e qualificação formal) em comparação com os habitantes anteriores [...] Uma mudança nos discursos culturais sobre o bairro afetado é provável de ocorrer, o que neste tempo levaria à aquisição de uma reputação de 'chique', moderno ou lócus de atividades culturais em geral (Zukin, 1991). Essa mudança de valores é provável que resulte em uma nova infraestrutura de restaurantes, lojas e *delicatesses*.

<sup>41</sup> Para a construção dessa análise recorreremos a dados fornecidos pelo SECOVI - Sindicato das empresas de compra, venda e administração de imóveis do Rio de Janeiro – e do IPP – Instituto Pereira Passos.

evidente desse processo. Portanto, pretendemos analisar no nosso recorte de estudo se houve alguma mudança expressiva nos índices<sup>42</sup> referentes à população residente na área e se essas mudanças aproximam os moradores da Lapa das características típicas dos gentrificadores internacionais.

E, por último, a dimensão sociocultural, que está profundamente atrelada aos novos discursos culturais que passam a ser valorizados nesses bairros, em vias de gentrificação, no intuito de atrair esse novo grupo. E, no cenário carioca, a Lapa se caracteriza como o “bairro” mais exaltado, comemorado e mercantilizado do Rio de Janeiro. Afinal, o primeiro ponto de atração e enfoque desse processo de revitalização da Lapa estava baseado exatamente na atmosfera de “bairro boêmio”, ponto de encontro de artistas, poetas e músicos, e berço do sentimento carioca.

### **O mercado imobiliário na Lapa**

A base desta análise está na teoria do *Rent Gap*, proposta por Smith (1986; 1996), no entanto, diversos pesquisadores apontaram as dificuldades metodológicas para realizarem tal levantamento,

Unfortunately, the *rent gap* involves concepts that are extremely hard to measure: nothing close to the phenomenon of capitalized ground rent appears in any public database or accounting ledger. To measure the rent gap properly, a researcher has to construct specialized indicators after sifting through decades of land records and becoming familiar with the details of historical marketing conditions, neighborhood settings, tax assessment practices, the provisions of government subsidies, and other factors. It's not very surprising that few researchers have invested the time and effort (LEES et al., p. 59, 2008)<sup>43</sup>.

---

<sup>42</sup> Os índices fundamentais para essa análise serão os obtidos através do Censo demográfico, dos anos de 1991, 2000 e 2010.

<sup>43</sup> Infelizmente, o *rent gap* envolve conceitos que são extremamente difíceis de medir: nada parecido com o fenômeno do “*capitalized ground rent*” (valor da terra) que aparece em qualquer base de dados pública ou registro de contabilidade. Para medir o *rent gap* corretamente, o pesquisador precisa criar indicadores especiais depois de “peneirar” por décadas de registros de terra e se familiarizar com detalhes históricos do mercado, condições da vizinhança, valor dos impostos praticados, a provisão de subsídios governamentais e outros fatores. Não é surpreendente que poucos pesquisadores tenham investido seu tempo e esforço.

Todavia, é imprescindível que uma pesquisa sobre a valorização desses espaços seja feita no intuito de ilustrar os altos preços que passam a ser praticados nas vizinhanças gentrificadas, uma vez que a elevação de preços é um dos fatores que estimulam a expulsão da população trabalhadora que residia previamente no local.

Em trabalho anterior, Mosciaro (2009), foi produzido um levantamento dos novos empreendimentos da região da Lapa, assim como uma breve análise dos valores vigentes no período compreendido entre os anos de 2008 e 2009. Neste momento buscaremos expandir esse período de análise para que possamos visualizar se, e em quais momentos, ocorre uma valorização ou desvalorização do local, ao longo da última década<sup>44</sup>. No estudo anterior e neste presente, recorreremos às estatísticas produzidas pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de imóveis do Rio de Janeiro (SECOVI) publicadas todos os domingos no jornal O Globo, no caderno Morar Bem.

Entretanto, para que fosse possível analisarmos a situação na Lapa, foi necessário que ampliássemos a nossa escala, pois, como já mencionado, o nosso recorte não se constitui administrativamente como um bairro da cidade do Rio de Janeiro. Por esta razão, os dados estatísticos apresentados fazem referência a todo o bairro do Centro. Porém, acreditamos que a sub-região da Lapa seja a grande responsável por expressivas variações nos valores das unidades habitacionais no bairro, afinal, nenhuma outra área do Centro apresenta um processo tão aparente de revitalização e valorização do uso habitacional.

Analisando intervalos a partir do ano 2000 até 2011<sup>45</sup>, foi possível notar uma significativa elevação nos valores praticados no bairro do Centro, tanto para compra e

---

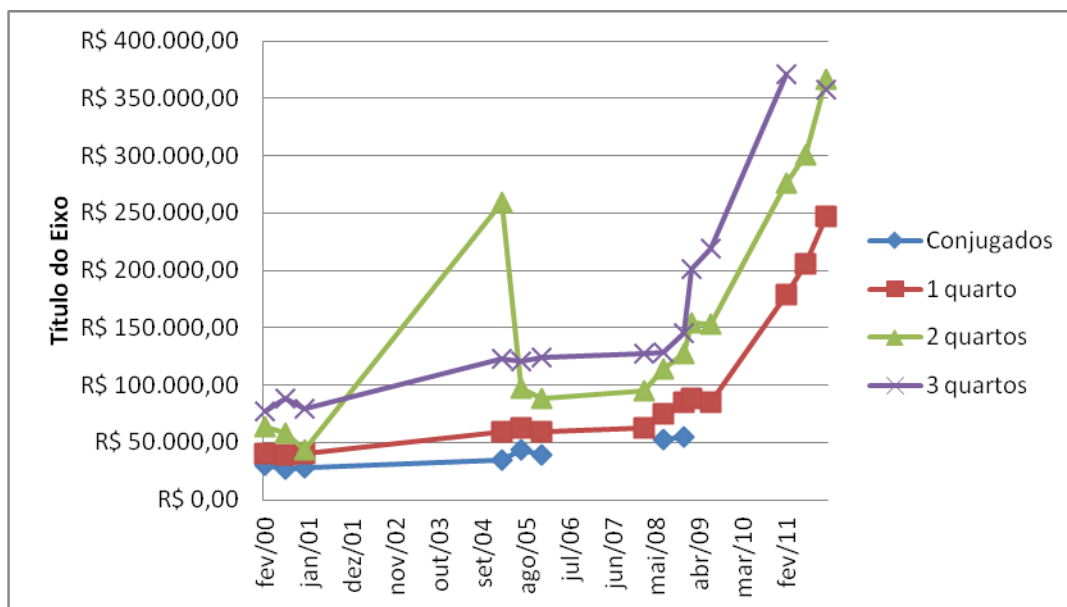
<sup>44</sup> Essa análise só será possível a partir do ano 2000 porque apenas nesta época o Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de imóveis do Rio de Janeiro (SECOVI) passou a realizar tais levantamentos. Dentro deste recorte temporal optamos por trabalhar com quatro anos que se mostraram representativos para a nossa análise: anos 2000, início dos levantamentos; 2005, início das vendas das unidades do Cores da Lapa, ainda na planta; 2008, conclusão das obras do Cores da Lapa e Viva a Lapa, maiores exemplos do processo de valorização para fins habitacionais na Lapa; 2011, dados mais recentes disponíveis.

<sup>45</sup> Dados extraídos do caderno “Morar Bem” do jornal O Globo, nas seguintes datas: 06 de fevereiro de 2000; 02 de julho de 2000; 03 de dezembro de 2000; 06 de fevereiro de 2005; 02 de julho de 2005; 04 de dezembro de 2005; 06 de julho de 2008; 06 de dezembro de 2008; 01 de fevereiro de 2009; 07 de

venda quanto para os aluguéis. De acordo com dados divulgados pelo SECOVI no município do Rio de Janeiro a média de valorização imobiliária residencial, entre 2001 e 2010, foi de 400%<sup>46</sup>. A seguir poderemos observar alguns indicadores que fazem referência especificamente ao bairro do Centro.

No gráfico<sup>47</sup> a seguir, observaremos a valorização de todos os tipos de unidades habitacionais na localidade, desde os conjugados até os apartamentos de três quartos, para transações de compra e venda. Nas unidades de apenas um quarto, podemos observar uma valorização de 605% ao longo dos últimos onze anos, o valor médio em 2000 era de R\$ 40.833,00 e em 2011 a média praticada era de R\$ 246.911,00. Em unidades maiores, três quartos, uma valorização significativa também é observada: de R\$ 77.428,00, em fevereiro de 2000, para R\$ 357.789,00 (462%) no final do último ano.

**Gráfico 1: Valores das unidades no centro (2000- 2011), compra e venda**



Fonte: SECOVI- Morar Bem

julho de 2009; 06 de fevereiro de 2011; 03 de julho de 2011; 04 de dezembro de 2011. Existem algumas interrupções eventuais nestas datas, seja em função da remoção da categoria “conjugado”, a partir de 2011; ou, pela não divulgação do dado naquela edição.

<sup>46</sup> www.g1.com.br, matéria publicada em 27 de março de 2012.

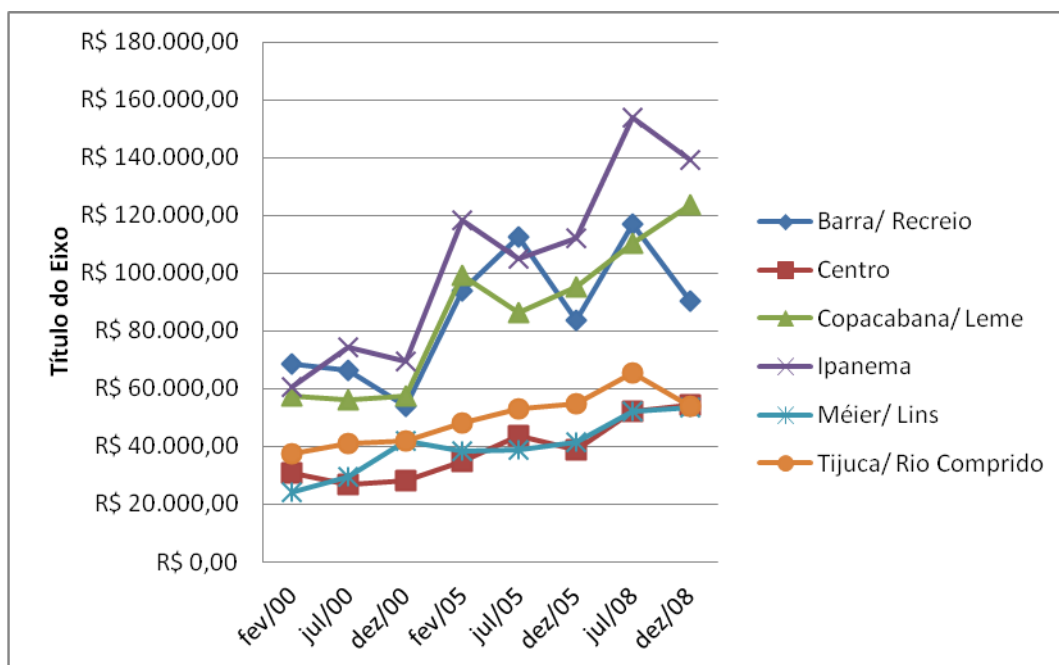
<sup>47</sup> As tabelas referentes a todos os gráficos apresentados nessa seção estão no ANEXO II



Desta forma, podemos assinalar que ao longo da última década a área do Centro tem apresentado uma taxa de valorização imobiliária, para fins habitacionais, mais elevada que a média municipal. Entretanto, mais adiante será possível perceber que mesmo apresentando um percentual mais elevado de valorização os preços praticados no Centro ainda são mais acessíveis que em diversos outros bairros da cidade.

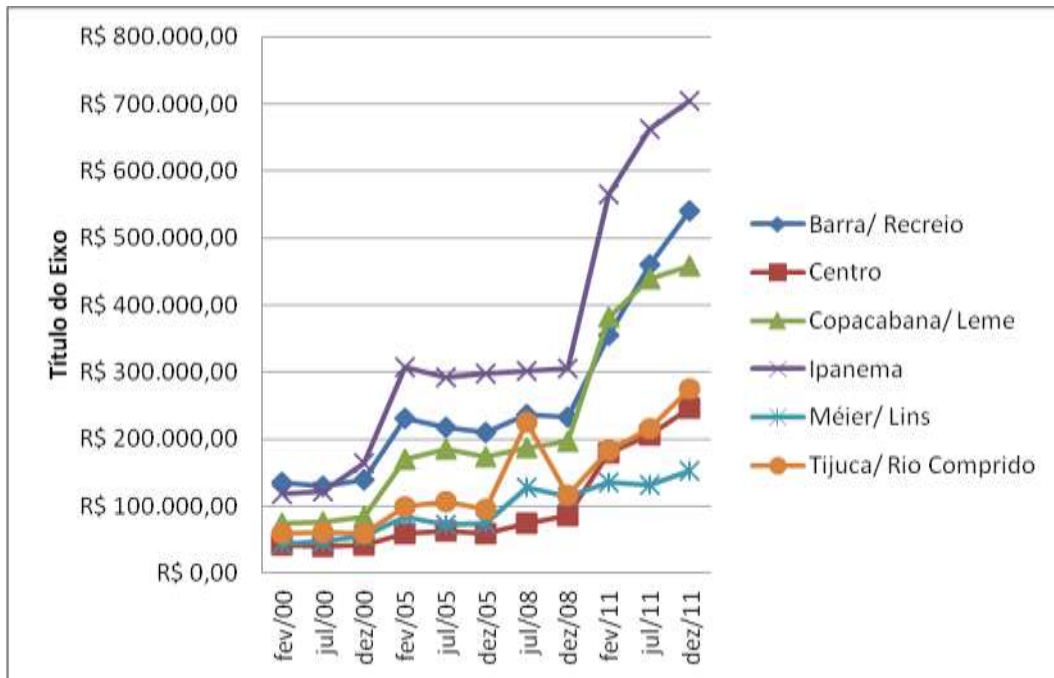
Para fornecer uma visão mais ampla do mercado imobiliário carioca, foi produzido um gráfico comparativo entre o Centro e os bairros de Copacabana, Ipanema, Méier e Tijuca. Este gráfico demonstra que, apesar da alta valorização da área central ao longo dos últimos anos, ela permanece pouco explorada se comparada com esses locais. Apenas em alguns períodos eventuais os valores médios praticados no Centro superam os do Méier.

**Gráfico 2: Conjugado (compra e venda)**



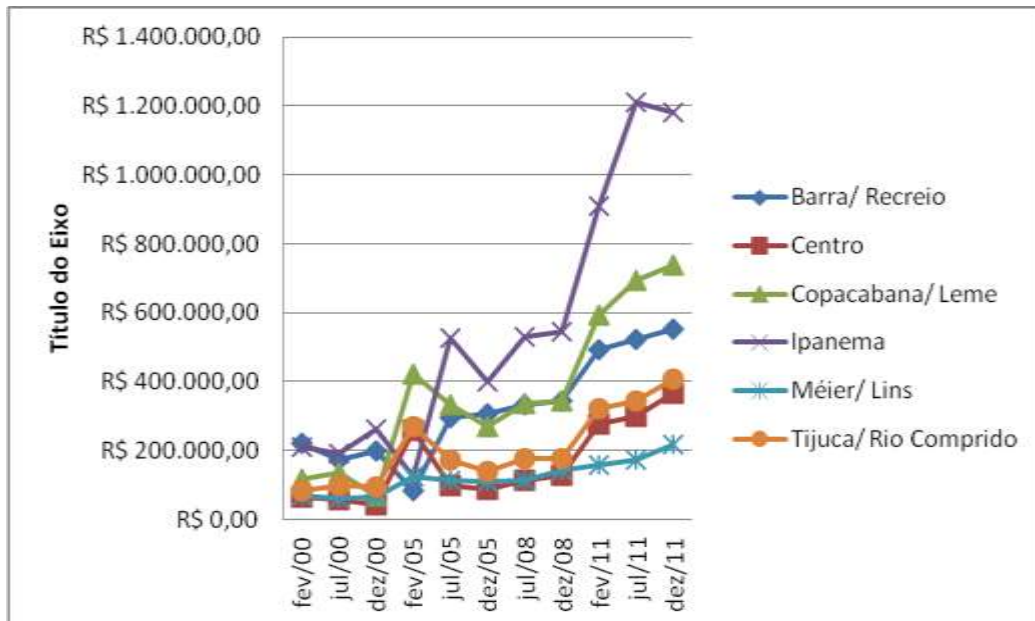
Fonte: SECOVI- Morar Bem

**Gráfico 3: Unidades de um quarto (compra e venda)**



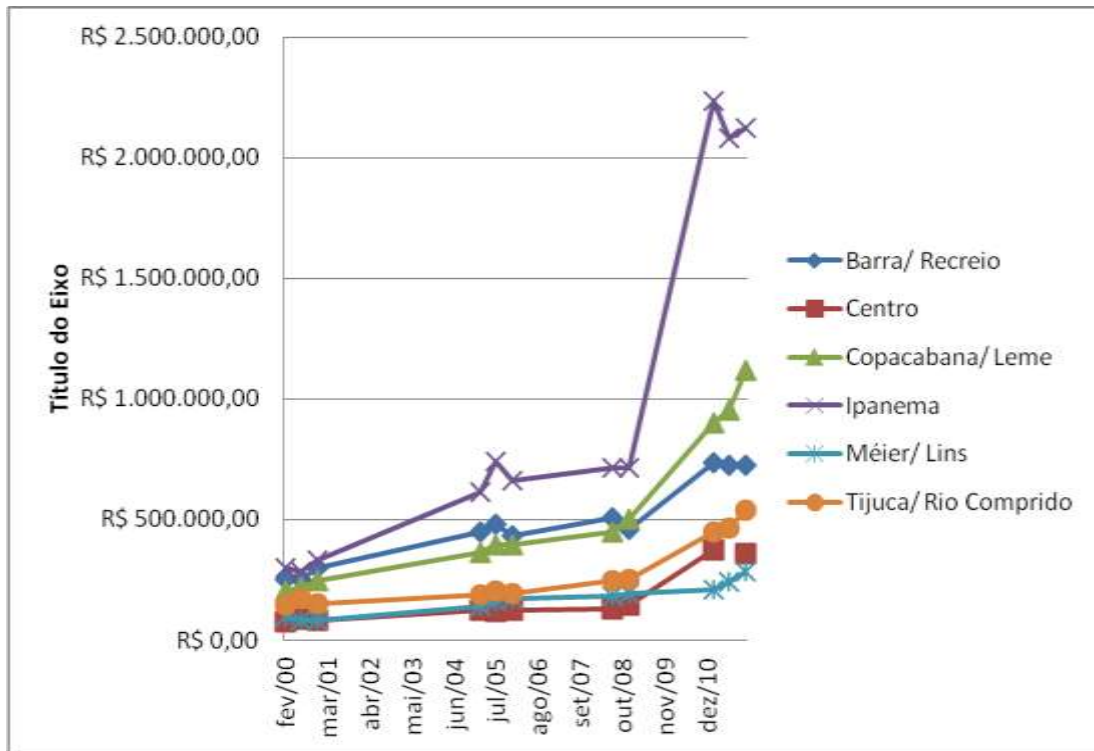
Fonte: SECOVI- Morar Bem

**Gráfico 4: Unidades de dois quartos (compra e venda)**



Fonte: SECOVI- Morar Bem

Gráfico 5: **Unidades com três cômodos (compra e venda)**



Fonte: SECOVI- Morar Bem

Com base na mesma fonte, também é possível extrair informações referentes aos valores médios dos aluguéis no Centro. Como se pode observar, há um crescimento significativo em todos os valores, mas, novamente, se compararmos estes números com os de outros bairros da cidade, o Centro ainda se apresenta como uma opção mais acessível de moradia para os inquilinos.

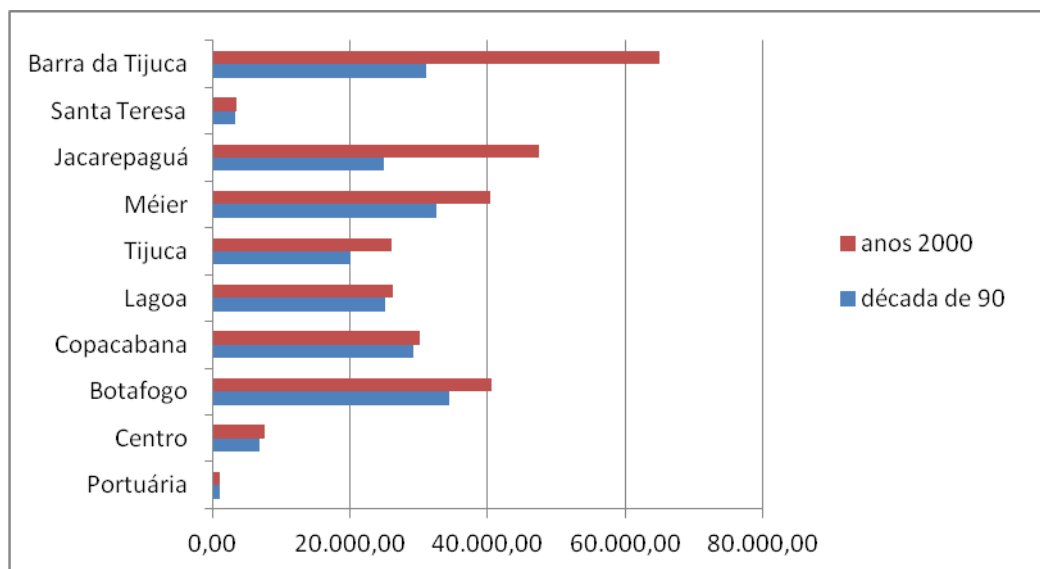
Tabela 1: **Valor dos aluguéis no bairro do Centro**

	Conjugado	1 quarto	2 quartos	3 quartos
fev/00	R\$ 226,00	R\$ 272,00	R\$ 387,00	R\$ 566,00
jul/00	R\$ 298,00	R\$ 287,00	R\$ 389,00	R\$ 440,00
dez/00	R\$ 236,00	R\$ 310,00	R\$ 409,00	R\$ 553,00
jul/05	R\$ 328,00	R\$ 422,00	R\$ 534,00	R\$ 599,00
dez/05	R\$ 318,00	R\$ 433,00	R\$ 508,00	R\$ 622,00
jul/08	R\$ 399,00	R\$ 447,00	R\$ 590,00	R\$ 657,00
dez/08	R\$ 377,00	R\$ 432,00	R\$ 627,00	R\$ 627,00
jul/11	-----	R\$ 695,00	R\$ 896,00	-----
dez/11	-----	R\$ 1.019,00	R\$ 1.350,00	-----

É importante ressaltar a expressiva valorização das unidades nos meses de julho e dezembro de 2011. Até esse momento, o valor médio dos aluguéis apresentava uma taxa de elevação bastante modesta. Esses números podem ser apenas o reflexo de um processo de especulação imobiliária que está ocorrendo em toda a cidade. Mas podemos supor que, com esse aumento de preços, o público residente no bairro pode estar sendo progressivamente alterado, o que de certa maneira não elimina a possibilidade de um incipiente processo de gentrificação.

Em informações divulgadas pelo Instituto Pereira Passos<sup>48</sup> (IPP) é possível observar que o número de transações imobiliárias residenciais também apresenta um pequeno crescimento em comparação com a década de 90. Mais uma vez, a área do Centro não é a que apresenta o maior crescimento na cidade do Rio, no entanto, um aumento de 12 a 15% pôde ser observado.

**Gráfico 6: Número de transações imobiliárias em alguns bairros residenciais**



Fonte: BDA - IPP

<sup>48</sup> Banco de Dados Agregados da cidade do Rio de Janeiro (BDA – IPP), acessado em 22 de março de 2012. <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/bdario/>

Ainda de acordo com o IPP, cresceu a oferta de unidades habitacionais (casas e apartamentos) nessa região ao longo da última década. O bairro do Centro apresenta quase o dobro de unidades habitacionais do vizinho “Santa Teresa”, mas os valores da nossa área de estudo permanecem irrisórios se comparados com Botafogo, Copacabana, Méier. Um dos fatores que podem justificar o tímido crescimento do Centro é a existência de inúmeras edificações tombadas e poucos terrenos disponíveis para a criação de grandes empreendimentos. A construção do “Cores da Lapa” foi uma grande exceção.

**Tabela 2: Oferta de unidades habitacionais em alguns bairros ao longo dos anos 90 e 2000**

RA	SOMATÓRIO CASA-APARTAMENTO (1991)	SOMATÓRIO CASA-APARTAMENTO (1995)
Centro	18.575,00	19.205,00
Botafogo	94.656,00	97.406,00
Copacabana	77.114,00	78.853,00
Lagoa	61.136,00	64.122,00
Tijuca	56.224,00	58.500,00
Méier	96.613,00	102.080,00
Jacarepaguá	56.266,00	63.457,00
Santa Teresa	10.478,00	10.885,00
Barra da Tijuca	30.875,00	37.971,00

RA	SOMATÓRIO CASA-APARTAMENTO 2000	SOMATÓRIO CASA-APARTAMENTO 2005	SOMATÓRIO CASA-APARTAMENTO (2011)
Centro	19.495,00	19.434,00	20.352,00
Botafogo	100.853,00	102.818,00	106.616,00
Copacabana	79.232,00	79.898,00	80.050,00
Lagoa	65.859,00	67.643,00	70.203,00
Tijuca	61.555,00	63.431,00	64.462,00
Méier	108.266,00	111.869,00	124.477,00
Jacarepaguá	86.359,00	97.091,00	126.634,00
Santa Teresa	11.487,00	11.555,00	11.682,00
Barra da Tijuca	51.943,00	71.048,00	92.490,00

Fonte: BDA - IPP

Não é possível analisarmos o processo que está ocorrendo na Lapa através da teoria do *Rent Gap*, porque não temos dados disponíveis para a elaboração dessa leitura. Mas, tendo como base esses indicadores, é possível observar uma mudança no mercado imobiliário habitacional do bairro do Centro, tanto referente a uma maior oferta de unidades quanto à elevação expressiva dos preços vigentes.

Apesar dos números nos mostrarem que o Centro ainda está muito atrás de outros bairros residenciais consolidados na cidade, é interessante para o nosso estudo identificarmos uma valorização tão significativa no valor médio das unidades comercializadas nessa área. Mais uma vez, assinalamos estar cientes de que esse dado não se restringe apenas ao nosso local de estudo, a Lapa, mas pode-se supor que as alterações que estamos presenciando a olhos vistos na Lapa se transfiram para as estatísticas e dados referentes ao Centro.

### **Buscando os gentrificadores**

Os pesquisadores que se propõem a analisar processos de gentrificação através de uma visão baseada nas alterações dos padrões de produção e consumo nas sociedades contemporâneas buscam identificar elementos de cunho sociocultural para explicar a ocorrência do fenômeno. No segundo capítulo, foi feita uma breve apresentação sobre esses teóricos e suas correntes de pensamento, não havendo necessidade de nos repetirmos. Assim sendo, a proposta dessa seção é apresentar, tendo como base essa perspectiva de análise, uma leitura dos dados socioeconômicos e populacionais referentes à Lapa.

Todos os processos de gentrificação possuem características particulares, mesmo quando analisamos bairros gentrificados dentro de uma mesma cidade, todavia, um tipo-ideal de gentrificador se consolidou ao longo dos anos. A maior parte dos autores define o *gentrifier* como:

Gentrifiers have similar social background across the world, however, distinguishing they are within their cultural context. They are highly educated professional cohorts who generally consist of singles and childless couples mostly in their youthfull or early mature lifecycle stages (Ley 1996; Butler 1997; Gale

1978; Hamnet and Williams 1980; Hamnet 2003) (ATKINSON and BRIDGE, 2005, p. 131).<sup>49</sup>

Os dados apresentados a seguir visam demonstrar o quanto os habitantes da Lapa se aproximam ou se distanciam desse padrão internacionalmente elaborado. Para tal análise, buscamos dados dos últimos três Censos<sup>50</sup>, focando em setores censitários<sup>51</sup> inseridos no recorte da Lapa, no intuito de demonstrar uma possível alteração no perfil populacional da área. Focaremos em três variáveis<sup>52</sup> que se mostram elementares para o estudo: o número de moradores por domicílio, anos de escolaridade ou instrução e renda per capita. Acredita-se que essas variáveis poderão nos indicar o perfil geral da população da localidade e, em comparação com as últimas duas décadas, poderemos observar, ou não, alterações no perfil populacional da área.

Como já mencionado, uma das características mais comuns dos gentrificadores é a ocorrência de lares constituídos por apenas um morador, no máximo dois, já que geralmente os *gentrifiers* são pessoas solteiras, ou até mesmo casais sem filhos.

For Warde, gentrification was less about class expression and landscape aesthetics, and more about household composition and organization in a context of patriarchal pressures and the ways in which women adapt to new patterns of employment (LEES, 2008, p. 101)<sup>53</sup>.

Observando a tabela abaixo, podemos identificar uma progressiva redução no número médio de habitantes por domicílio, em alguns casos uma redução bastante significativa. No entanto, nenhum dos setores apresenta valores próximos de 1,0,

---

<sup>49</sup> Os gentrificadores possuem um passado muito similar em todo o mundo, no entanto, eles tendem a divergir em seu contexto cultural. Eles são profissionais altamente educados que geralmente consistem de pessoas solteiras ou casais sem filhos, majoritariamente jovens ou chegando à maturidade.

<sup>50</sup> Os CENSOS utilizados são de 1991, 2000 e 2010. Utilizamos os “dados da amostra”, na menor escala espacial possível, os setores censitários.

<sup>51</sup> A descrição dos setores censitários se encontra no ANEXO III.

<sup>52</sup> Outras variáveis poderiam ser adicionadas a esse grupo, como: sexo dos moradores, raça, estado civil, taxa de fecundidade. No entanto, para começarmos a identificar o processo as variáveis selecionadas se mostram capazes de ilustrar a situação presente. Caso se mostre necessário futuramente será possível agregar novas linhas de análise.

<sup>53</sup> Para Warde gentrificação foi menos uma expressão de classe e estética de paisagem e mais uma composição de lares e organização em um contexto de pressões patriarcais e das formas como as mulheres se adaptavam aos novos padrões de empregabilidade.

assim como apenas um dos setores apresenta valores superiores a 2,5<sup>54</sup>. Esses valores nos levam a supor que a população da Lapa é, atualmente, constituída de *DINKS*<sup>55</sup> (Double Income No Kids), tendência muito comum nas grandes cidades do mundo e, principalmente, em bairros gentrificados.

Esses dados também podem revelar uma tendência brasileira de permanência na casa dos pais até o casamento. Geralmente, os jovens brasileiros não se sentem pressionados a deixar a casa de seus pais simplesmente para viverem sozinhos, como comumente acontece nos Estados Unidos e na Europa. Essa observação se assemelha com a análise que Islam *in* Atkinson e Bridge (2005) faz do processo de gentrificação turco, no qual os jovens aguardam pelo matrimônio para sair da casa de seus pais, tanto por questões religiosas quanto pela dificuldade de obterem financiamentos habitacionais.

---

<sup>54</sup> Ao observar esse dado ao longo das últimas três décadas pode-se identificar uma progressiva redução no número de residentes por unidade habitacional, tanto no município do Rio quanto no bairro do Centro.

média de moradores por unidade	1991	2000	2010
Município do Rio de Janeiro	3,42	3,19	2,90
Bairro do Centro	2,36	2,32	2,07

<sup>55</sup> DINK: Essa expressão é utilizada, principalmente nos países centrais, para designar o novo estilo de vida das classes média e alta nos grandes centros urbanos. As características fundamentais desse grupo se aproximam muito do perfil clássico dos gentrificadores, principalmente em relação aos de casais bem remunerados e sem filhos.



**Tabela 3: Número de moradores por unidade habitacional segundo os CENSOS**

<b>Cod_setor</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
330455705070022	2,99	2,29	1,91
330455705070026	2,54	2,56	2,18
330455705070027	2,86	2,02	1,93
330455705070028	2,89	2,18	2,07
330455705070032	2,56	1,90	1,77
330455705070033	3,34	2,24	2,04
330455705070034	3,53	2,33	1,99
330455705070035	4,32	3,21	2,72
330455705070036	3,53	2,12	1,98
330455705070041	2,86	2,20	1,96
330455705070042	3,22	2,61	2,25
330455705070045	3,35	2,48	1,91
330455705070046	3,49	2,31	2,01
330455705070047	3,50	2,20	1,88
330455705070048	3,35	2,19	2,00

Fonte: CENSO – IBGE

Sobre esse processo, um fator fundamental para diferenciar os yuppies dos yuffies<sup>56</sup> é a renda. Os grupos tradicionais de yuppies, muitos deles gentrificadores, possuem um estilo de vida peculiar e, conseqüentemente, demandam uma renda mensal suficientemente alta para arcar com seus gastos. Desta forma, torna-se imprescindível apresentarmos a variação de renda per capita identificada na Lapa através dos últimos 30 anos.

Em função da transição monetária ocorrida em 1994, do Cruzado para o Real, a conversão para fins comparativos torna-se difícil. Como pode-se observar na segunda coluna estão dispostos os valores em Cruzeiros e na terceira, para facilitar a leitura, esses valores foram convertidos para Reais. Essa conversão foi realizada através da Taxa Referencial (TR)<sup>57</sup>, calculada mensalmente pelo Banco Central brasileiro.

<sup>56</sup> Yuffies: Young urban failures – Jovens urbanos fracassados. Termo cunhado por John Short (1989) (*apud* LEES et al. 2008, p. 89).

<sup>57</sup> <http://www.drcalc.net/>, acessado em 15 de março de 2012.

**Tabela 4: Renda média per capita dos moradores segundo os setores censitários**

<b>Cod_setor</b>	<b>1991</b>	Reajustes segundo a TR	<b>2000</b>
330455705070022	Cr\$ 67683,48	R\$ 504,69	R\$ 858,31
330455705070026	Cr\$ 49031,04	R\$ 365,61	R\$ 550,51
330455705070027	Cr\$ 114794,10	R\$ 855,98	R\$ 807,74
330455705070028	Cr\$ 131404,16	R\$ 979,84	R\$ 1.623,96
330455705070032	Cr\$ 149804,17	R\$ 1.117,04	R\$ 884,14
330455705070033	Cr\$ 76369,40	R\$ 569,46	R\$ 1.161,26
330455705070034	Cr\$ 82709,02	R\$ 616,73	R\$ 717,05
330455705070035	Cr\$ 27382,61	R\$ 204,18	R\$ 511,64
330455705070036	Cr\$ 82709,02	R\$ 616,73	R\$ 784,02
330455705070041	Cr\$ 96459,90	R\$ 719,27	R\$ 904,47
330455705070042	Cr\$ 163315,20	R\$ 1.217,79	R\$ 1.214,96
330455705070045	Cr\$ 99344,72	R\$ 740,78	R\$ 663,02
330455705070046	Cr\$ 118234,57	R\$ 881,64	R\$ 970,96
330455705070047	Cr\$ 100538,44	R\$ 749,68	R\$ 970,81
330455705070048	Cr\$ 99344,72	R\$ 740,78	R\$ 1.004,02

Fonte: CENSO – IBGE

A leitura dessa tabela nos permite identificar, em termos gerais, uma elevação nos valores da renda per capita da área que compõe a Lapa. Entretanto, pode-se identificar o processo inverso em quatro desses setores, uma redução dos rendimentos na entre o ano de 1991 e 2000. Para uma análise mais atual desta questão faz-se necessário aguardarmos pelos dados provenientes do Censo 2010, na escala dos setores censitários, não divulgados até o momento.

Inúmeras vezes ao longo desse trabalho, ressaltamos o fato da Lapa não se constituir um bairro na cidade do Rio, e por esse motivo, foi necessário recorrermos a setores censitários para podermos traçar um perfil mais fiel do que observamos na área de estudo. Todavia, como ainda não foram divulgados alguns dados referentes ao Censo 2010, na escala dos setores utilizaremos dados referentes ao bairro do Centro para momentaneamente basear a nossa hipótese. Assim sendo, de acordo com o Censo 2000 divulgado pelo IBGE, a renda média nesse bairro era de R\$ 1.419,97 e, no mais recente levantamento censitário, a renda mensal média dos domicílios na área subiu para 2.819,99. A partir desses valores, é possível supor que a população de perfil *gentrifier* esteja começando a ser sentida em estudos estatísticos, o que nos leva a

supor a real ocorrência de uma mudança nos padrões populacionais no Centro, e provavelmente, na Lapa.

Outra informação fundamental para este tipo de estudo é o levantamento dos anos de escolaridade média dos habitantes dessas áreas. Infelizmente, não é possível obtermos dados que façam referência apenas aos novos moradores, todavia, mesmo analisando valores absolutos, é possível identificarmos alterações e elevações em todos os setores em questão. Novamente, a ausência de dados mais recentes não nos permite concluir essa reflexão. Mas é de se supor que a tendência de crescimento desta variável permaneça no censo 2010.<sup>58</sup>

**Tabela 5: Média de anos de estudo por habitante, setores censitários.**

Cod_setor	1991	2000
330455705070022	6,21	8,59
330455705070026	4,00	6,36
330455705070027	6,09	9,17
330455705070028	8,13	9,76
330455705070032	9,11	9,39
330455705070033	7,10	10,18
330455705070034	7,02	7,91
330455705070035	6,14	7,14
330455705070036	7,02	8,83
330455705070041	7,26	8,63
330455705070042	8,11	10,22
330455705070045	6,83	8,65
330455705070046	7,65	9,06
330455705070047	6,58	8,98
330455705070048	6,83	9,23

Fonte: CENSO – IBGE

Em função da ausência de dados mais recentes na escala dos setores e da remoção da variável “anos de estudo”, no censo de 2010, optamos por incluir uma

---

<sup>58</sup> Até o presente momento não foi possível obter informações referentes aos setores censitário em questão e nem em relação ao bairro do Centro.

tabela referente ao “último nível de educação concluído” no bairro do Centro. Como se pode observar, houve um significativo aumento no número de moradores com pós-graduação – mestrado e doutorado – assim como ensino superior completo. Tais dados demonstram uma crescente elevação nos níveis de escolarização dos moradores do bairro.

**Tabela 6: Nível mais alto de instrução, bairro do Centro.**

	Sem instrução ou fundamental completo	Médio completo e superior incompleto	Superior completo	mestrado ou doutorado
2010	14.927	11.248	7.250	373
2000	12.974	9.670	5.031	244
1991	19.032	7.915	5.770	102

Fonte: CENSO - IBGE

Tendo por base as três variáveis apresentadas e seus respectivos resultados, podemos supor que esteja havendo na Lapa uma real mudança nos padrões socioculturais dos seus moradores. Embora não tenhamos informações necessárias para determinar se essas alterações são provenientes de novos moradores ou de uma mudança da população que já habitava a área, em função das grandes discrepâncias entre valores antigos e atuais acredita-se que um novo grupo esteja se direcionando para o Centro.

### **A Lapa na moda**

A partir da segunda metade do século XX, uma nova perspectiva urbana se consolida em todo o mundo. Os postulados do modernismo funcionalista de zoneamento, homogeneidade, desapego do passado e foco constante no futuro são contestados por uma política de maior valorização da heterogeneidade, alteridade, história e cultura. Não há necessidade neste trabalho de nos estendermos nas diversas

discussões e desdobramentos relativos à transição do modernismo para o que alguns autores chamam de pós-modernismo (Harvey, 1992; Arantes, 1998; Berman, 2008). Entretanto, é imprescindível ressaltar que essa nova conjuntura social se reflete de maneira significativa no espaço urbano das cidades, principalmente nas grandes metrópoles. Segundo este novo ponto de vista, a cidade passa a ser percebida como um lugar que, segundo Arantes (1998), “é um fato único sobrecarregado de sentido, de camadas de significação”.

[...] Podemos nos valer de uma antiga tradição da disciplina [geografia] que nos ensina que a categoria lugar incorpora dois sentidos bastante distintos. O primeiro deles é que o lugar é um pedaço mensurável do mundo, um *tópos*, um segmento da superfície da terra dotado de alguma individualidade material e de certa identidade coletiva. Há, entretanto, **uma outra forma de se conceber um lugar, que nos distancia da objetividade e direciona o conceito para sua dimensão subjetiva**; segundo essa interpretação, a categoria lugar se define como *chora*, como condição existencial de uma determinada coisa no mundo sensível, o que implica dizer que os **lugares são determinados, não pelas características do mundo físico, mas, por sua condição imaterial, fenomenal e semântica, pelo que significam, por exemplo, e termos das vivências dos indivíduos**<sup>59</sup> (ABREU, p. 15, 2010).

Esse discurso, se voltado para a particularidade dos bairros e cidades, se torna um dos maiores modificadores e interventores dos espaços urbanos nos dias atuais. A competitividade das cidades no cenário internacional se baseia nos crescentes valores culturais, cada vez mais revalorizados e exaltados, que são exportados para dentro e fora do país. Na busca por uma área que atendesse a todas essas necessidades (forte apelo cultural, localização central, presença no imaginário dos habitantes, reinvenção e atração de capital), consolida-se a Lapa no cenário carioca.

Alguns projetos urbanos (“Corredor Cultural”, “Quadra da Cultura”, “Distrito Cultural da Lapa”, etc.), como já mencionado no primeiro capítulo, têm visado preservar, revitalizar, atrair e consolidar a imagem da Lapa como *point* redescoberto dos cariocas. O mapa a seguir visa ilustrar algumas das iniciativas que atuaram na área ao longo dos últimos anos.

---

<sup>59</sup> Grifo nosso.



Figura 23: Alguns projetos de “revitalização” da área da Lapa.  
 Fonte: MOSCIARO, 2012

A memória é, também, um elemento fundamental nesse processo que Sánches (1997) denomina de espetacularização das cidades, já que um sítio dotado de valor histórico torna-se ainda mais propício ao “sucesso”. Em função do seu rico passado, a Lapa e suas adjacências possuem um atrativo adicional, e é exatamente através dessa fusão entre o novo e o tradicional que muitos bairros ao redor do mundo estão sendo reinventados. Alguns elementos merecem destaque, tais como: os Arcos da Lapa, a Igreja de Nossa Senhora da Lapa do Desterro, o Lampadário, a Fábrica de Fogões Progresso, entre outros exemplos.



Figura 30: Pontos de Referência na Lapa.

1- Arcos da Lapa; 2- Circo Voador e Fundação Progresso; 3- Sala Cecília Meireles; 4- Museu da Imagem e do Som (MIS); 5- Centro de Teatro do Oprimido; 6- Clube dos Democráticos; 7- Lampadário; 8- CIEP; 9- Escadaria Selarón; 10- Igreja de Nossa Senhora da Lapa do Desterro; 11- Carioca da Gema; 12- Rio Scenário; 13- Escola de Música da UFRJ.

Fonte: MOSCIARO, 2012.

Conhecido ou vendido como o “mais carioca dos bairros”, a Lapa se mostra como o berço de todo o sentimento carioca, ou ao menos essa é a imagem que nos é passada todo o tempo. Em seu texto, Carlos Vainer (2000) menciona a necessidade de um *patriotismo de cidade* como uma das bases para o sucesso das cidades como um produto a ser vendido no mercado nacional e internacional. No intuito de consolidar esta nova função dos centros urbanos, o *city marketing* se torna um dos pontos fundamentais para a manutenção competitiva das cidades neste cenário de valorização e reinvenção cultural, em um misto de ações dos setores público e privado.

According to Ashworth and Voogd (1994:39) “there is nothing new about places being promoted by those likely to profit from their development. What is new, however, is the conscious application of marketing approaches by public planning agencies not just as an additional instrument for the solution of intractable planning problems but, increasingly, as a philosophy of place management”.

[...]

At the same time it stems from the realization that encounters with the city take place through perceptions and images, thus the object of city marketing is not the city “itself”, but its image. An image, which is the result of various and often conflicting messages sent by the city and which is formed in the mind of

each individual receiver of these messages separately (Kavaratzis, 2008, 31 e 35).<sup>60</sup>

Na Lapa, diversos elementos são articulados com o objetivo de fortalecer o imaginário social, o que Guterman (2010) chamou de *Brand Lapa*. Algumas dessas estratégias merecem destaque. Primeiramente, no ano de 2005, foi lançada a campanha “Eu sou da Lapa”, nos moldes da “I ♥ NY”, em Nova Iorque, numa tentativa de preparar a opinião pública para o lançamento do condomínio “Cores da Lapa”, cujas vendas se iniciaram dois meses após o início da campanha. O interessante desta ação publicitária é que ela assumiu o formato de *astroturfing*<sup>61</sup> e envolveu diversas personalidades e entidades cariocas.



Figura 31: Imagens da campanha publicitária “Eu sou da Lapa”. Outdoors, revistas, jornais e até mesmo nos estádios de futebol.

Fonte: <http://www.blogdeguerrilha.com.br/eventopatrocínio/eu-sou-da-lapa/>

Uma das imagens mais fortes da Lapa é a ideia da malandragem, do samba e da boemia. Se valendo e visando fortalecer este imaginário coletivo, o atual Prefeito

---

<sup>60</sup> De acordo com Ashworth and Voogd (1994:39) “não existe nada novo sobre lugares sendo promovidos por aqueles que irão lucrar com o seu desenvolvimento. O que é novidade, no entanto, é a consciente aplicação de perspectivas publicitárias pelas agências de planejamento não apenas com um instrumento adicional para a solução de problemas mas, crescentemente, como uma filosofia de gerenciamento do lugar. [...] Ao mesmo tempo isso decorre da compreensão de que o encontro com a cidade se dá através da percepção e das imagens, portanto o objeto do city marketing não é a cidade em si, mas a sua imagem. Uma imagem que é resultado de várias, e frequentemente conflitantes, mensagens envidadas pela cidade e que se forma na mente de cada indivíduo receptor dessas mensagens separadas.

<sup>61</sup> Astroturfing: “ações políticas ou publicitárias que tendem a criar a impressão de que se tratam de movimentos sociais populares e espontâneos”. (<http://www.blogdeguerrilha.com.br/wiki/index.php5?title=Astroturfing>), acessado em 04 de março de 2012. Essa estratégia de marketing demonstra como os setores públicos e privados buscam organizar, primeiramente, a população local em torno deste sentimento de valorização de um dado espaço.



Eduardo Paes adaptou o uniforme dos garis que trabalham nas ruas do “bairro”, e um elemento foi incluído em seus uniformes, o chapéu panamá, adereço popularizado na cidade nos últimos verões e marca registrada da “carioquice” do Prefeito.



Figura 32: Garis da Lapa e seu uniforme completo. Prefeito Eduardo Paes em desfile da Portela com seu chapéu Panamá.

Fontes: <http://oglobo.globo.com/rio/garis-com-chapeu-panama-vaio-cuidar-da-limpeza-da-lapa-noite-3001325>;  
<http://carnaval.uol.com.br/2012/portela>

Outra recente intervenção na Lapa é o “fim de semana legal”, parte do já mencionado projeto “Lapa Legal”. Seguindo os moldes de *Times Square*, em Nova York, parte das ruas Mem de Sá e Riachuelo são fechadas para o tráfego, todas as sextas e sábados à noite, e os pedestres tomam conta daquele espaço. Essa iniciativa possui um valor simbólico muito forte, pois demonstra que naquele local existe um

forte apelo ao espaço público, como um lugar de encontro e sociabilidade, algo há muito perdido nas grandes cidades.



Figura 33: Nova York e Lapa, pedestres tomam conta das ruas fechadas, reconstrução do espaço público como lugar de encontro e confraternização.

Fontes: <http://style.greenvana.com/2011/novaiorquinos-comemoram-times-square-respira-melhor/>;  
<http://www.oguialegal.com/>

Obras para a recuperação do maior símbolo da Lapa, os Arcos, também foram realizadas através de uma parceria entre a Prefeitura da cidade e o banco espanhol Santander. Em nota enviada à imprensa pelo grupo Santander, seu presidente Fabio Barbosa afirma,

Decidimos participar da restauração dos Arcos da Lapa pela sua importância histórica e por sua força simbólica no processo de renovação que o Rio de Janeiro vive. Além disso, o bairro representa a rica diversidade cultural carioca que, ao longo dos anos, tem sido geradora de inovação e transformação pelo seu caráter artístico e criativo.

No mesmo artigo, de acordo com o prefeito,

Restaurar os Arcos da Lapa é resgatar a história do Rio de Janeiro. Um dos maiores projetos arquitetônicos do período colonial, esse símbolo do Rio Antigo resiste imponente na região mais charmosa da cidade. Berço da boemia que agrega gente de todas as tribos em busca de música e diversão, a Lapa é hoje um dos principais alvos de atenção da prefeitura. Lançamos o projeto *Lapa Legal* logo no início da minha gestão para ordenar e dar um choque de conservação nas ruas do bairro, com nova iluminação, limpeza, construção de rampas de acessibilidade e patrulhamento 24 horas da Guarda Municipal. Graças à parceria entre a prefeitura e o Banco Santander, a restauração dos Arcos da Lapa é o toque de estilo que coroa este projeto e vai devolver ao Rio de Janeiro um de seus mais importantes marcos, com toda a sua beleza e opulência.

([http://www.santander.com.br/document/gsb/institucional\\_sala\\_press\\_janeiro10\\_021.pdf](http://www.santander.com.br/document/gsb/institucional_sala_press_janeiro10_021.pdf))

Ambas as citações demonstram o forte apelo dos setores público e privado no processo de remodelação da Lapa, com discursos focados na relevância sociocultural daquela área para toda a cidade do Rio de Janeiro, revelando a necessidade de se utilizar esse espaço como símbolo de uma inserção da cidade em novos tempos.

Essas são apenas algumas iniciativas que têm ocorrido em nossa área de estudo e que refletem o forte interesse público e privado pela valorização, atração e consolidação dessa localidade. Não podemos nos esquecer de mencionar as constantes publicações sobre o bairro em veículos de comunicação de circulação nacional e internacional. Todavia, uma ressalva deve ser feita, o *city marketing* é voltado para um público muito específico, capaz de consumir este novo produto que é

a cidade, “a cidade não é apenas uma mercadoria mas, também, e sobretudo, uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite e potenciais compradores: capital internacional, visitantes e usuários solváveis” (VAINER, p. 83, 2000).



Figura 34: Manchetes relacionadas à Lapa

Fontes: Jornal O Globo; Revista de Domingo, do Jornal do Brasil

Como já demonstrado ao longo do capítulo, a análise histórica da ação dos diversos agentes produtores do espaço na área e a relação entre investidores públicos e o Estado são muito evidentes no recorte em questão. Mas, como em diversas vizinhanças que sofreram processos semelhantes, a ação pública vai, progressivamente, dando espaço crescente aos investidores e à iniciativa privada. Na Lapa, assim como é o caso de La Ribeira, em Barcelona, o foco dos investimentos está no lazer noturno. A descrição do bairro espanhol em muito se assemelha com o que podemos observar atualmente nesta porção do Rio,

Não se trata de um comércio de massa, como no caso dos eixos comerciais adjacentes à Rambla, mas de uma oferta que combina o consumo de lazer e cultura por um público jovem de classe média. Assim, a intervenção pública facilitou o processo de revalorização urbana selecionando certas zonas em detrimento de outras (CLAVER *in* BIDOU-ZACHARIASEN, p.159, 2006).

Um fenômeno que se inicia tendo como base a tradição do samba e da boemia se diversifica sob o argumento acima defendido pelo prefeito da cidade de que a Lapa é “berço da boemia que agrega gente de todas as tribos em busca de música e diversão”, de que todos os grupos podem e estão sendo representados na Lapa. É possível encontrarmos casas de show tocando forró, rock, funk, hip-hop, samba, pagode, eletrônico, sertanejo e etc. E bares e restaurantes oferecendo comida de botequim, mineira, alemã, japonesa, pizzas, “pé sujos”...

A Lapa é um dos “bairros” mais frequentados da cidade, principalmente quando relacionada a iniciativas culturais e fins de entretenimento. Sem dúvida, o passado característico do lugar em muito influencia na recriação dessa atmosfera, mas foram os investimentos, públicos e privados, que resgataram o imaginário latente da Lapa e que hoje está consolidado tanto para cariocas quanto para visitantes.

### **Os sinais da gentrificação na Lapa**

Ao longo desse capítulo buscamos demonstrar que podemos observar algumas características fundamentais dos processos clássicos de gentrificação e a forma pela qual elas se mostram presentes na área da Lapa. Como ressaltado anteriormente, processos de gentrificação são bastante flexíveis e adaptáveis à realidade local, mas algumas características fundamentais sempre podem ser observadas, com maior ou menor intensidade. Os valores absolutos na Lapa não são tão elevados, em termos de renda média e escolaridade, como nos casos norte-americanos, mas obviamente estamos tratando de sociedades bastante distintas.

Além disso, os valores de renda média, número de moradores por unidade e escolaridade no bairro do Centro têm se mostrado significativamente mais elevados do

que a média municipal. O que pode indicar que a imagem do Centro como opção habitacional para trabalhadores pouco qualificados e mal remunerados está sendo progressivamente alterada.

Nesse trabalho optamos por focar em três diretrizes fundamentais para balizar a nossa análise e acreditamos que para um primeiro estudo sobre a área elas são suficientes para ilustrar o nosso questionamento sobre a possibilidade de estar ocorrendo um processo de gentrificação no “bairro”. Alguns leitores mais críticos poderiam contestar, afirmando que todas essas mudanças – valorização imobiliária, maior grau de instrução da população e novas estratégias de marketing urbano – estão presentes, de alguma maneira, em qualquer cidade e são naturais das grandes metrópoles do século XXI.

Primeiramente, seria uma coincidência bastante grande que essas três dimensões fundamentais em casos de gentrificação estivessem presentes em uma localidade que não sofresse com o processo. Além disso, os estudos de *gentrification* demandam, além de dados meramente estatísticos, observação. Ao andar pela Lapa, durante o dia e a noite, as mudanças são visíveis, mesmo em um recorte temporal recente, de quatro ou cinco anos. Muitos sobrados foram reformados, novos prédios e condomínios surgiram, o tipo e o público-alvo dos serviços oferecidos mudaram, assim como a população que transita pela área.

Indubitavelmente, outras variáveis poderiam ter sido anexadas a esse levantamento. No entanto, essas variáveis teriam a função apenas de caracterizar e fornecer dados mais minuciosos sobre a composição dessa população gentrificadora. Todavia, como já mencionado, o objetivo dessa dissertação é identificar se há a ocorrência ou não desse processo, e não realizar um estudo sociológico sobre a configuração socioeconômica e cultural dos agentes desse fenômeno. Por essa razão, nos ativemos às informações básicas e fundamentais para a construção do nosso estudo.

A proposta desse capítulo foi produzir uma leitura sobre o que está ocorrendo na Lapa nesse momento, através de pesquisas e levantamentos de dados secundários,

e a partir de alguns direcionamentos considerados fundamentais em estudos de caso sobre gentrificação.

## Considerações Finais

A intenção inicial dessa dissertação era trabalhar com o conceito internacional de *gentrification*. Tal termo se consolidou nos Estados Unidos e na Europa ainda na segunda metade do século XX, porém a sua inserção no cenário brasileiro ainda se mostra pouco difundida. Mesmo em se tratando de trabalhos acadêmicos, poucos são os autores nacionais que se dedicam a este tipo de estudo.

Tendo em vista o interesse em trabalhar com esse conceito, buscamos estratégias metodológicas para a construção desta pesquisa. A opção por uma simples revisão bibliográfica sobre o tema se mostrou necessária, entretanto, acreditamos ser mais interessante e abrangente unirmos o referencial teórico sobre o tema a um estudo de caso ilustrativo. Dessa forma, buscamos uma área, preferencialmente no Rio de Janeiro, que pudesse vir a ser analisada à luz desse conceito.

A partir de experiências e trabalhos prévios com a localidade da Lapa, no centro da cidade do Rio de Janeiro, ela se destacou como um espaço favorável para a análise proposta. Desde então, essa área se tornou não apenas o recorte espacial da pesquisa, mas também seu objeto de estudo. O que se pretendia que fosse apenas a ilustração de um conceito acabou por se tornar um estudo de caso sobre o que supomos que seja “o caso carioca de *gentrification*”.

Dessa forma, os dois pilares fundamentais deste trabalho foram a área da Lapa e o conceito de gentrificação. Assim, estruturamos essa dissertação em três capítulos. No primeiro, buscamos apresentar a Lapa ao leitor, com o intuito dele se familiarizar com as particularidades desse “bairro” singular na cidade do Rio de Janeiro. Posteriormente, buscamos fornecer uma leitura abrangente do conceito de gentrificação, demonstrando sua evolução após 50 anos de sua primeira utilização por Ruth Glass. E, no capítulo final, buscamos unir o conceito apresentado com a Lapa, com vistas a analisar as mudanças que observamos nessa porção da cidade.



Na nossa leitura do processo que ocorre na Lapa, percebemos estar nos direcionando para algo que Lees et al. (2008) denomina de “geografia da gentrificação”. Na perspectiva desses autores, as pesquisas no campo da *gentrification* devem ser baseadas em três suportes fundamentais: contexto, temporalidade e escala; isso porque *gentrification... cannot in any sense be considered to be a unitary phenomenon, but needs to be examined in each case according to its own logic and outcomes*<sup>62</sup> (Butler and Robson apud LEES et al., 2008, p. 188). Essa ideia de construir uma geografia da gentrificação nasce da interpretação de que todos os casos de gentrificação são únicos e que devemos compreendê-los inseridos em seu contexto e condições particulares, e foi é exatamente essa proposta do nosso trabalho.

No intuito de produzir uma análise consistente do processo de gentrificação na Lapa, buscamos averiguar esses elementos sinalizados como imprescindíveis para a compreensão desse processo. Ao longo de todos os capítulos nos preocupamos em sempre fornecer um recorte temporal concreto, uma contextualização dos eventos ou dados apresentados, assim como a manutenção de um nível escalar relevante para a pesquisa, sem nos distanciarmos muito do “bairro da Lapa”.

Dessa forma, para a construção do primeiro capítulo, buscamos produzir uma análise histórica – uma breve visão da Lapa ao longo do tempo – que fornecesse não apenas dados factuais, mas informações que fossem relevantes para a compreensão do contexto em que a Lapa se consolidou. Portanto, nossa escala de análise fundamental era o “bairro”, mas, inúmeras vezes, mostrou-se necessário nos afastarmos do nosso recorte para compreendermos políticas e iniciativas que impactaram a Lapa.

Para a construção dessa perspectiva histórica focamos na ação de três segmentos – agentes imobiliários, Estado e população – dos cinco agentes formadores do espaço urbano, identificados por Corrêa (1995, 2011) e sua atuação na área. Assim,

---

<sup>62</sup> Gentrificação... não pode de forma nenhuma ser considerada um fenômeno único mas precisa ser examinada em cada caso de acordo com suas próprias lógicas e resultados.

buscamos identificar as estratégias de ação desses grupos e seus impactos na Lapa, destacando os aspectos mais relevantes em cada um dos momentos analisados.

Ao falar sobre *gentrification* no segundo capítulo, apresentamos o conceito de maneira detalhada por acreditar que se trata de um tema ainda não muito difundido no Brasil, embora existam estudos sobre processos de gentrificação, mas que empregam outra terminologia para identificar fenômenos semelhantes. Todavia, não realizamos nenhum levantamento comparativo entre a Lapa e casos estrangeiros já consolidados, em função das singularidades do nosso recorte, e por acreditar que estamos tratando de uma realidade bastante particular.

Ley was rather cautious with international comparisons, contending that ‘internationally no truly comparative data exists to permit an assessment of the variation of inner city reinvestment by country’ (p. 81) [...] At the citywide scale, Lees noted that within a single city, gentrification of a similar time period has a quite different geography depending on its site<sup>63</sup>. (LEES et al., 2008, p. 188)

Pautamos-nos em pesquisas anteriores, apenas com o intuito de direcionar o andamento deste trabalho. E, a partir das informações extraídas através de levantamento bibliográfico, foi possível traçarmos os caminhos que deveríamos seguir para a construção da última parte dessa dissertação.

Ao longo do último capítulo, nos propomos a efetivamente analisar a ocorrência de tal fenômeno no recorte em questão. Com esse objetivo, nos baseamos nos três elementos identificados por Bernt e Holm (2008) como sinalizadores de uma vizinhança gentrificada, bem como nas três dimensões que havíamos selecionado como elementares para o desenvolvimento da leitura. Para a construção desse

---

<sup>63</sup> Ley foi bastante cuidadoso com comparações internacionais, alegando que “não existem dados internacionais verdadeiramente comparáveis que permitam uma avaliação da variação dos reinvestimentos dos centros urbanos por país.... Em escala municipal Lees notou que dentro uma única cidade, gentrificação de um período de tempo similar tem uma geografia bastante diferente dependendo do local.

capítulo final, deparamos com as diversas questões metodológicas que demandaram algumas adaptações ao que havia sido pensado anteriormente.

Visando compreender a dimensão físico-territorial na Lapa, optamos por investigar a possível valorização das unidades habitacionais da área e, para isso, recorreremos a dados estatísticos fornecidos pelo SECOVI e também pelo IPP. Ambas as fontes nos apresentaram evidências claras de que estaria havendo uma expressiva valorização no valor dos imóveis na Lapa. Além disso, também foi possível identificar o aumento no número de unidades disponíveis e das transações de compra e venda. Entretanto, os números apresentados fazem referência a uma escala maior de análise, o bairro do Centro, no qual a Lapa está inserida. Mas, através de depoimentos e entrevistas com moradores e corretores imobiliários<sup>64</sup>, é possível supor que a Lapa seja a grande responsável por esses índices elevados no Centro.

Um dado comumente apontado como sinônimo de gentrificação é a ocorrência de uma mudança populacional da área, que também pode ser compreendido como a dimensão social desse processo. Membros de uma camada menos abastada da sociedade passam a ser progressiva e, geralmente, indiretamente substituídos por uma população proveniente das classes média e alta. A compreensão dessas mudanças e sua identificação se tornam elementos fundamentais dos estudos contemporâneos sobre o tema. Entretanto, diferentemente do que supõem, as pesquisas de *gentrification* se pautam com mais frequência em dados secundários do que entrevistas ou visitas de campo.

A opção por dados secundários se apresenta mais eficiente para o pesquisador, uma vez que é possível o contato com um universo mais abrangente, além de facilitar a comparação entre o presente e anos anteriores. Nesta dissertação, recorreremos basicamente a dados fornecidos pelos Censos do IBGE. Essa pesquisa é o único levantamento no país que fornece dados na escala dos setores censitários<sup>65</sup> e, para o

---

<sup>64</sup> “Conversas” e entrevistas esporádicas que foram depois parcialmente sistematizadas em formato de questionário. Levantamento de dados ocorrido entre o ano de 2009 até o presente momento.

<sup>65</sup> Os setores censitários se mostraram a escala de análise ideal para o levantamento de processos de gentrificação. Entretanto, o IBGE ainda não disponibilizou todas as informações referentes ao censo de 2010. Desta maneira, para a conclusão dessa dissertação no tempo previsto precisamos abrir mão desse

nosso estudo, esse é o nível escalar ideal, uma vez que não estamos trabalhando com uma área administrativamente reconhecida como bairro. Visitas de campo e entrevistas com moradores e frequentadores da área foram produzidas, porém, elas não foram apresentadas de maneira sistemática nesse trabalho por acreditarmos que os dados secundários já fornecem informações suficientes e provenientes de um universo bastante expressivo.

Para a construção do perfil populacional ou social da área, buscamos trabalhar com três variáveis que estão recorrentemente presentes em estudos de caso estrangeiros: anos de estudo, renda média e número de moradores por unidade. Sem dúvida, seria interessante diversificarmos ao máximo os dados referentes à população da área para que pudéssemos extrair um perfil ainda mais preciso dos gentrificadores cariocas, entretanto, essa análise deverá ser feita posteriormente.

Além desses dois elementos, também faz parte da leitura de BERNT e HOLM uma avaliação do perfil cultural da vizinhança. E, em se tratando de Lapa, pode-se afirmar que essa talvez seja a dimensão mais evidente do seu processo de revitalização e, conseqüentemente, gentrificação. Buscamos ilustrar no subcapítulo sobre estudos populacionais apenas algumas das inúmeras iniciativas que ocorrem no “bairro da Lapa”. Uma questão que tende a surgir em se tratando dessa área especificamente é sobre gentrificação dos serviços. Estamos cientes desse aspecto, mas essa análise não está inserida no presente estudo.

Tendo apontado e analisado esses elementos considerados como sinalizadores de processos de gentrificação, é possível identificarmos indícios de que está havendo um processo de *gentrification* na área da Lapa. Todavia, ainda se trata de um processo incipiente e que demandará estudos constantes e diversos para que as inúmeras facetas desse fenômeno possam ser desvendadas. Nosso intuito nesse momento é identificar elementos comuns e particulares no caso da Lapa.

---

nível escalar e trabalharmos com o bairro do Centro. Mas como foi mencionado ao longo de todo o trabalho acreditamos que os dados referentes ao Centro estejam refletindo, ou seja, deixando transparecer o processo que pode ser observado a olhos vistos pelas ruas da Lapa.

## As características de um caso carioca de gentrificação

Uma vez tendo comprovado o que na nossa perspectiva caracteriza a ocorrência de um processo gentrificador na área do centro do Rio, nossa última incumbência é buscar traçar o perfil desse processo, ou seja, identificar pontos comuns e/ou singulares no nosso estudo de caso em relação às experiências estrangeiras. Como já mencionado, a *gentrification* tem sido documentada desde a década de 60, na Inglaterra, e posteriormente sendo difundida por cidades dos países centrais. Dessa forma, o que observamos no Rio atualmente nada mais é do que um retalho das diversas fases pelas quais as vizinhanças internacionais gentrificadas já passaram.

Lees et al. (2008) identifica três ondas de gentrificação<sup>66</sup> já concluídas e uma ainda em andamento. Cada um desses momentos apresenta características distintas, tanto em relação aos financiadores e incentivadores desse processo, como em relação ao diferente perfil de *gentrifiers* presente em cada um desses ciclos. Se nos basearmos nessas características, podemos dizer que a Lapa está em todas essas ondas ao mesmo tempo.

Os investimentos públicos e projetos de revitalização realizados na área nos anos 80 aproximam a Lapa do que Lees et al. (2008) denomina de primeira onda. Nesse momento, o processo de gentrificação ainda se mostra demasiado arriscado para investidor privado, assim, o Estado se encarrega dos primeiros investimentos prevendo a progressiva adesão da iniciativa privada. A revogação da lei que bania o uso residencial no Centro também pode ser vista como produto dessa primeira onda.

Porém, quando pensamos no processo de gentrificação da Lapa como intimamente relacionado com estratégias de revitalização cultural e econômica dessa área, nos deparamos com uma das peculiaridades do segundo momento de *gentrification*. Essa segunda fase se baseia em constantes parcerias público-privadas e no crescente papel dos investidores e do capital estrangeiro. Em nosso estudo de caso,

---

<sup>66</sup> Em anexo se encontra um esquema produzido por LEES et al (2008) relacionando as principais características de cada uma dessas ondas de *gentrification*. ANEXO IV.

essa perspectiva fica evidente ao vermos a parceria entre o banco espanhol Santander e a Prefeitura da cidade visando recuperar o maior símbolo da área, o Aqueduto.

A chegada de um empreendimento imobiliário como o “Cores da Lapa” pode representar a inserção da Lapa na terceira onda, na qual grandes investidores passam a conduzir o processo, em detrimento de indivíduos e pequenos investidores. Além disso, esse é um estágio em que o governo – em todas as suas escalas de ação – passa a facilitar a gentrificação e marginalizar seus opositores, uma iniciativa com esse perfil pode ser o projeto “Lapa Legal”. Desde a sua implementação, alguns prédios ocupados (invadidos) foram desapropriados, camelôs foram removidos, ruas foram fechadas e obras foram realizadas para atrair ainda mais frequentadores provenientes de outras áreas da cidade.

Através dessa breve apresentação, podemos observar que o caso da Lapa é o produto de uma mescla de várias fases de gentrificação que os países centrais vivenciaram. Esse fato já indica uma peculiaridade do nosso estudo de caso, afinal, pode-se supor que suas estratégias de ação são pautadas em iniciativas já vistas pelos agentes desse processo como bem sucedidas. Todavia, é difícil supor que estratégias implementadas em contextos tão diversos possam surtir o mesmo efeito. No entanto, ao que tudo indica, o processo de gentrificação da área está se consolidando, mas apenas saberemos o seu desenvolvimento daqui a alguns anos, ou até mesmo décadas.

Em relação à população, foi possível identificar um grupo com características básicas similares aos *gentrifiers*. Entretanto, quando analisamos dados como a renda per capita no contexto gentrificador carioca, observamos um valor um pouco modesto se comparado com estudos de caso estrangeiros. Uma renda equivalente a 1.600,00 dólares americanos dificilmente pode ser considerada como representativa de uma parcela abastada da sociedade. Entretanto, os quase 3 (três) mil reais de renda média no bairro do Centro se mostram como uma cifra expressiva, em uma cidade que tem a sua renda média por volta de R\$ 1.400,00.

Sendo assim, apesar de estarmos trabalhando com um valor modesto se comparado ao contexto internacional, quando estudamos a geografia da gentrificação

no caso do Rio, é possível identificarmos uma população relativamente bem remunerada para o contexto da cidade. Nessa mesma perspectiva, podemos identificar um elevado nível de escolaridade dentre os moradores do Centro, dado surpreendente em uma cidade sobre a qual se acreditava que a área central era composta basicamente por trabalhadores mal remunerados e que não podiam arcar com os altos custos de deslocamento diário, entre casa e trabalho.

Para pesquisas futuras seria interessante nos aprofundarmos na compreensão de quem são realmente esses gentrificadores. Em diversos estudos internacionais foi possível identificar vizinhanças gentrificadas majoritariamente por gays, ou compostas por mulheres, ou com perfil de idade bastante jovem, ou com posicionamento político de esquerda. Todos esses dados enriqueceriam ainda mais a produção de um perfil para esse novo grupo social que se consolida na cidade. Entretanto, em função da não divulgação, até o momento, dos dados da amostra (Censo 2010) na escala dos setores censitários, torna-se impossível a análise de dados dessa natureza.

Ainda em termos populacionais, é importante mencionar que a primeira fase de gentrificação identificada pelos autores anglo-saxônicos era composta por *gentrifiers* dispostos a conviver com a diferença e se propondo a residir em um bairro multicultural. Com o decorrer do tempo, e a superposição dessas fases, novos grupos, cada vez mais elitistas, se mudam para essas vizinhanças, e seu nível de tolerância à diferença é proporcionalmente reduzido.

Pioneer gentrification ideologically and practically has more positive aspects associated with it than later waves of gentrification. For example, pioneers gentrifiers desired social mixing, whereas second – and especially third-wave gentrifiers are much more individualistic<sup>67</sup> (LEES et al. 2008, p. 195).

No caso do Brasil, especialmente nas grandes cidades, as pessoas, em geral, estão familiarizadas com o convívio das diferenças, seja por etnia, nível educacional ou

---

<sup>67</sup> Gentrificação pioneira ideológica e praticamente tem mais aspectos positivos associados a ela do que as futuras levadas de gentrificação. Por exemplo, gentrificadores pioneiros desejavam a mistura social, enquanto que a segunda e, principalmente, a terceira levadas são muito mais individualistas.

financeiro. Portanto, acreditamos que esse quesito não seja uma característica singular dos gentrificadores da Lapa. Porém, é interessante ressaltar que a grande maioria dos moradores e frequentadores da região exalta a pluralidade como um dos elementos mais interessantes e particulares da Lapa. Uma possível alteração desse perfil e desses interesses é algo que deve ser observado ao longo do tempo para buscarmos compreender se a tendência de menos tolerância também estará presente nesse recorte.

Um último dado que deve ser mencionado e que se apresenta como uma das peculiaridades do caso da Lapa é o fato de o grande ícone desse processo de gentrificação ser um condomínio recém-construído. Tradicionalmente, processos de *gentrification* costumam ocorrer através da reabilitação de unidades pré-existentes, portanto, estudiosos mais tradicionais não aceitam casos em que novos empreendimentos são vistos como elemento catalisador de um processo de *gentrification*. Essas pessoas alegam que não há remoção dos inquilinos anteriores, especialmente quando esses novos condomínios são criados em terrenos abandonados, exatamente como foi o caso do “Cores da Lapa” e, portanto, esse fenômeno não deve receber a denominação de gentrificação.

Todavia, esse argumento se mostra bastante falho, especialmente, quando observamos a nossa área de estudo. Mesmo que o “Cores da Lapa” e o “Viva a Lapa” sejam os grandes símbolos da ocorrência desse fenômeno na localidade, as estatísticas e “conversas” com moradores nos demonstram que a valorização, a gentrificação e, possivelmente, a expulsão daqueles que não podem arcar com os novos custos de viver no bairro, estão acontecendo.

Um elemento difícil de ser contabilizado e que se apresenta para todos os pesquisadores como um desafio é a medição dos moradores desalojados em função do processo. No caso da Lapa, não foram encontrados indicadores que nos permitissem mensurar essa população, assim como também não foi possível separarmos novos e antigos moradores no intuito de compararmos ambos os grupos. Dessa maneira, nos baseamos em números absolutos para a elaboração dessa análise.



## O bairro da Lapa

Ao longo de toda essa dissertação, buscamos demonstrar como o território da Lapa se consolidou e como ele se configurou ao longo do tempo. Sempre tivemos certeza de que estávamos tratando de uma área em crescente desenvolvimento e que estamos sendo ainda pioneiros nos diversos estudos que ainda virão sobre a localidade.

Em função da atualidade do tema e dos dados com os quais estamos trabalhando, muitas informações foram extraídas e repensadas ao longo da produção dessa dissertação, e a última dessas mudanças ocorreu exatamente no dia da conclusão desse trabalho. A partir do dia 17 de maio de 2012, o Prefeito Eduardo Paes, através da lei 5.407, decretou estar criado o bairro da Lapa. De acordo com a publicação do Diário Oficial do município, os limites do novo bairro são:

Da esquina da Rua Riachuelo (incluída), seguindo pela Rua André Cavalcanti - até a Rua do Rezende (incluída), Rua Ubaldino do Amaral (incluída), Rua do Senado (incluída) segue até encontrar a Rua dos Inválidos (incluída), Rua Visconde do Rio Branco (excluída), Rua do Lavradio (incluída), Rua dos Arcos (incluída), Fundação Progresso (incluída), Praça Monsenhor Francisco Pinto (incluída), Avenida República do Paraguai (incluída), Rua Evaristo da Veiga (excluída), Rua das Marrecas (excluída) até a Rua do Passeio (excluída), Avenida Luís de Vasconcelos (excluída), até o eixo da Rua Mestre Valentim, vai até a esquina com Rua Teixeira de Freitas, seguindo pela Avenida Augusto Severo (excluída) até a esquina da Rua da Lapa (incluída), Rua da Glória (excluída), Rua Conde de Lages (incluída), Rua Joaquim Silva (incluída), Rua Evaristo da Veiga (incluída) até a Praça Cardeal Câmara (antigo Largo dos Pracinhas) (incluída), seguindo pela Rua do Riachuelo (incluída) até o ponto de partida, esquina com Rua André Cavalcanti.

A partir da promulgação dessa lei, acreditamos que a Prefeitura está reinterando, mais uma vez, o seu interesse de incentivar e fornecer o suporte necessário para o completo reestabelecimento da Lapa no cenário da cidade. E, como coloca LEES et al., em seu capítulo denominado *Gentrification: positive or negative?*<sup>68</sup>

The most negative effect of gentrification, the reduction of affordable housing, results primarily not from gentrification itself, but from the persistent failure of government to produce

---

<sup>68</sup> Gentrificação: positivo ou negativo.

or secure affordable housing more generally<sup>69</sup> (LEES et al., 2008, p. 196).

Sendo assim, se mostra possível a ocorrência de um processo de gentrificação que valorize e desenvolva essa área da cidade, mas que também inclua os moradores que residiram na Lapa até então. Essa dissertação é apenas o começo de uma série de estudos que devem ser feitos na área, segundo os mais diversos pontos de vista, para que possamos acompanhar detalhadamente como esse fenômeno irá se desenvolver em nossa cidade.

---

<sup>69</sup> O pior efeito da gentrificação, a redução de residências acessíveis, resulta primeiramente não da gentrificação em si, mas do persistente fracasso do governo em produzir habitação acessiva de modo geral.

## Referências Bibliográficas

ABREU, Maurício de A. (2008) Evolução Urbana do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Instituto Pereira Passos (IPP).

\_\_\_\_\_(2008) in CASTRO, Iná. Gomes, Paulo César. CORRÊA, Roberto Lobato (org). Brasil: questões atuais da reorganização do território. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil

\_\_\_\_\_(2010) Geografia Histórica do Rio de Janeiro, vol.1. Rio de Janeiro: Andrea Jakobsson & Prefeitura do Município do Rio de Janeiro

ARANTES, Otília.(1998) Urbanismo em fim de linha. São Paulo: Edusp.

ARANTES, Otília; Vainer, Carlos; Maricato, Ermínia. (2000) A cidade do pensamento único. Petrópolis: Vozes.

ATKINSON, Rowland and BRIDGE, Gary. (2005) Gentrification in a global context: the new urban colonialism. New York and London: Routledge.

BARROS, Paulo C. (2002) Onde nasceu a cidade do Rio de Janeiro? Um pouco da história do Morro do Castelo. <http://www.feth.ggf.br/origem%20do%20rio%20de%20janeiro.htm>, acessado em 09 de dezembro de 2011.

BERMAN, Marshall (2008) Tudo que é sólido desmancha no ar. São Paulo: Companhia das Letras.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (2006) De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume.

CARLOS, Ana F. Alessandri.(2001) Espaço-tempo na metrópole. São Paulo: Contexto, 2001.

CORRÊA, Roberto L. (1995) O espaço urbano. São Paulo: Ática.

\_\_\_\_\_(2011) Sobre agentes sociais , escala e produção do espaço: um texto para discussão. *IN* A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto.

COSTA. Rosalina M. (1993) Em busca do espaço perdido - A reconstrução das identidades espaciais do bairro da Lapa na cidade do Rio de Janeiro. Dissertação de Mestrado defendida no Programa de Pós Graduação em Geografia da UFRJ.

HARVEY, David (1998) *Condição Pós-moderna*. São Paulo: Loyola.

KAVARATZIS, Mihalis. (2008) *From city marketing to city branding: An interdisciplinary analysis with reference to Amsterdam, Budapest and Athens*. Capítulo 3 ( 31- 47).

<http://dissertations.ub.rug.nl/faculties/rw/2008/m.kavaratzis/>, acessado em 20 de abril de 2012.

LEES, Loretta. Slater, Tom. WYLY, Elvin. (2008) *Gentrification*. New York and London: Routledge.

\_\_\_\_\_ (2010) *The gentrification reader*. New York and London: Routledge.

LONGMAN: *Dictionary of contemporary English* (2004). China: Longman

MAGALHÃES, Roberto A.(2008) *A requalificação do centro do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal das Culturas, Coordenadoria de Documentação e Informação Cultural, Gerencia de Informação.

MOSCIARO, Mayra (2009) *A “revitalização” da Lapa: uma análise através dos novos empreendimentos*. Monografia apresentada para a obtenção do grau de Bacharel em Geografia da UFRJ.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. (2002) *Como recuperar, reformar ou construir seu imóvel no Corredor Cultural*. Rio de Janeiro: Instituto Pereira Passos (IPP), Secretaria de Urbanismo (SME).

\_\_\_\_\_ <http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/apac.shtm>, acessado em 02 de janeiro de 2012.

SÁNCHEZ, Fernanda. (1997) *Cidade do Espetáculo: política, planejamento, city marketing*. Curitiba: Palavra.

SANTANDER. Grupo Santander Brasil patrocina restauração dos Arcos da Lapa no Rio de Janeiro.

[http://www.santander.com.br/document/gsb/institucional\\_sala\\_press\\_janeiro10\\_021.pdf](http://www.santander.com.br/document/gsb/institucional_sala_press_janeiro10_021.pdf), acessado em 15 de maio de 2011.

SANTOS, Milton. (2008) Espaço e Método. São Paulo: EdUSP

SILVEIRA, Carmem B. (2004) O entrelaçamento urbano-cultural: centralidade e memória na cidade do Rio de Janeiro. Tese defendida no Doutorado em Planejamento Urbano e Regional do IPPUR/ UFRJ - Rio de Janeiro.

SMITH, Neil. E WILLIAMS, Peter.(1986) Gentrification of the city. Boston: Allen & Unwin.

SMITH, Neil. (1996) The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City. New York and London: Routledge.

SOUZA, Marcelo L. de. O bairro contemporâneo: Ensaio de abordagem política. In: Revista Brasileira de Geografia, 1989. Vol. 51, nº 2. Rio de Janeiro: IBGE.

VAZ, Lilian F. e SILVEIRA, Carmem, B. (1994) A área central do Rio de Janeiro: percepções e intervenções – uma visão sintética no decorrer do século XX. Cadernos IPPUR/ UFRJ, Ano VIII, nº 2/3, Set/ Dez, 1994.

\_\_\_\_\_ (2009) A Lapa boêmia na cidade do Rio de Janeiro: um processo de regeneração cultural? Projetos, intervenções e dinâmicas do lugar *IN* Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados. São Paulo: Manole.

## **Periódicos**

HAMNETT, Chris. (1991) The blind man and the elephant: The explanation of gentrification. <http://www.jstor.org/stable/622612>, acessado em 15 de julho de 2010.

\_\_\_\_\_ (1992) Gentrifiers or Lemmings? A response to Neil Smith.

<http://www.jstor.org/stable/622642>, acessado em 17 de julho de 2010.

LEITE, Rogério P.(2010) A exaustão das cidades: antienobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas <http://www.scielo.br/pdf/rbcsoc/v25n72/v25n72a06.pdf>, acessado em 16 de janeiro de 2012.

LEY, David. (1980) Liberal Ideology and Postindustrial City.

<http://www.jstor.org/stable/2562952>, acessado em 17 de julho de 2010.

\_\_\_\_\_ (1986) Alternative explanations for inner-city gentrification: A Canadian assessment, <http://www.jstor.org/stable/2562708>, acessado em 17 de julho de 2010.

MORAR BEM, O Globo. Rio de Janeiro: Rodolfo Fernandes, 1925.

SMITH, Neil. (1991) A blind man's buff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification. <http://www.jstor.org/stable/622641>, acessado em 14 de agosto de 2010.

\_\_\_\_\_ (2002) New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. <http://neil-smith.net/wp-content/uploads/2009/10/newglobalism-new-urbanism.pdf>, acessado em 27 de maio de 2010

## Sites

Armazém de dados: <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/bdario/>, acessado em 05 de fevereiro de 2012.

Arquitetura contemporânea: <http://arq-contemporanea-fm.blogspot.com.br/2011/06/intervencao-no-pelourinho.html>, acessado em 07 de fevereiro de 2012.

BijaRi: <http://www.bijari.com.br/art/gentrificado>, acessado em 07 de fevereiro de 2012.

Blog de Guerrilha: <http://www.blogdeguerrilha.com.br/eventopatrocínio/eu-sou-da-lapa/>, acessado em 07 de fevereiro de 2012.

Bloggy: [http://archive.bloggy.com/2009/11/gentrification\\_1921.html](http://archive.bloggy.com/2009/11/gentrification_1921.html), acessado em 07 de fevereiro de 2012.

Circo Voador: [www.circovoador.com.br](http://www.circovoador.com.br), acessado em 09 de setembro de 2008.

Colégio Bandeirantes: <http://www.colband.com.br/ativ/nete/cida/linh/temp/crise29.htm>, acessado em 05 de fevereiro de 2012.

Dr. Calc: <http://www.drcalc.net/>, acessado em 15 de março de 2012.

Flickr Adriano Aquino:

<http://www.flickr.com/photos/adrianoaquino/4231643498/in/photostream>, acessado em 07 de fevereiro de 2012.

Jump Cut: <http://www.ejumpcut.org/archive/jc50.2008/BlueSteel/4.html>, acessado em 07 de fevereiro de 2012

Lapa Viva: <http://lapaviva.blogspot.com/2010/05/em-direcao-uma-lapa-legal.html>, acessado em 06 de janeiro de 2012.

O Globo: [www.oglobo.com.br](http://www.oglobo.com.br), acessado em 19 de janeiro de 2012.

O Rio de antigamente: [www.oriodeantigamente.blogspot.com.br](http://www.oriodeantigamente.blogspot.com.br) , acessado em 02 de janeiro de 2012.

Passeio Público: <http://www.passeiopublico.com/index2.htm>, acessado em 02 de dezembro de 2011.

Portal da Prefeitura do Rio de Janeiro:

<http://www.rio.rj.gov.br/web/guest/exibeconteudo?article-id=87137>, acessado em 15 de julho de 2012.

Pro-Reitoria de graduação UFF: <http://www.proac.uff.br/sensibiliza/projeto-lapa-legal-vai-garantir-acessibilidade-aos-espacos-p%C3%A7os-p%C3%BAblicos>, acessado em 06 de janeiro de 2012.

Rede Cultura: [http://redecultura.ning.com/group/historiario?xg\\_source=activity](http://redecultura.ning.com/group/historiario?xg_source=activity), acessado em 02 de dezembro de 2011

UOL: [www.uol.com.br](http://www.uol.com.br), acessado em 05 de março de 2012.

Urbanismobr: <http://www.urbanismobr.org/bd/documentos.php?id=2206>, acessado em 15 de janeiro de 2012.

Vagalume: [www.vagalume.com.br](http://www.vagalume.com.br) , acessado em 04 de dezembro de 2011.

Veja no mapa: <http://www.vejanomapa.com.br/pelourinho-ba>, acessado em 07 de fevereiro de 2012.

Anexo I – Outras zonas pertencentes ao projeto “Corredor Cultural”.

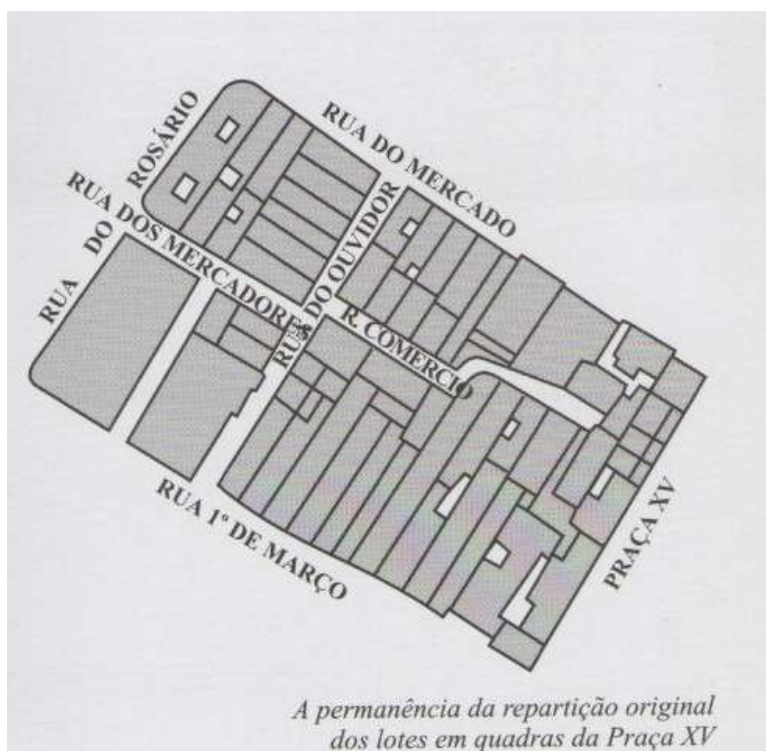
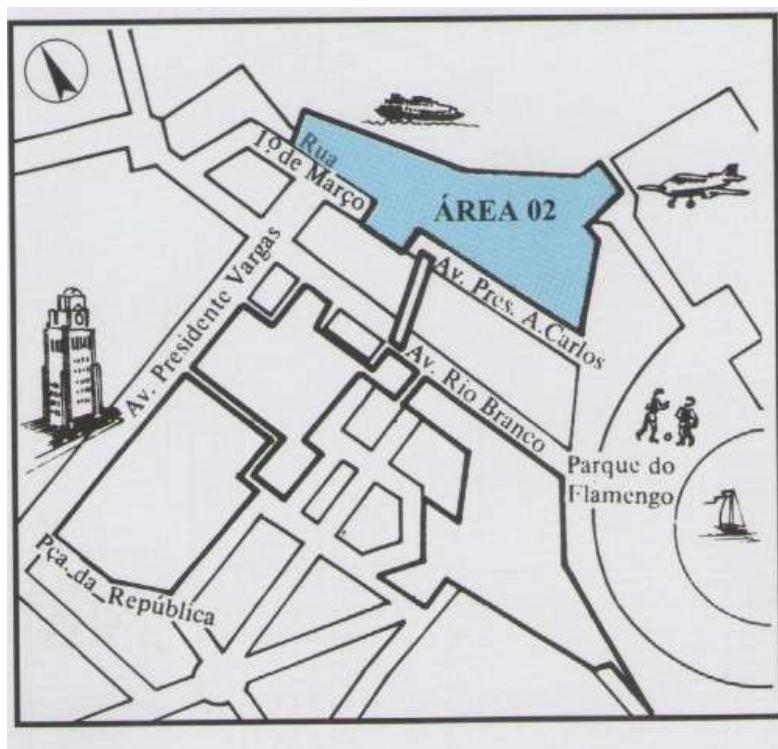


Figura 35: Segunda Zona do Corredor Cultural, Praça XV.

(Fonte: Como recuperar, reformar e construir seu imóvel no Corredor Cultural).



Continuação: Anexo I

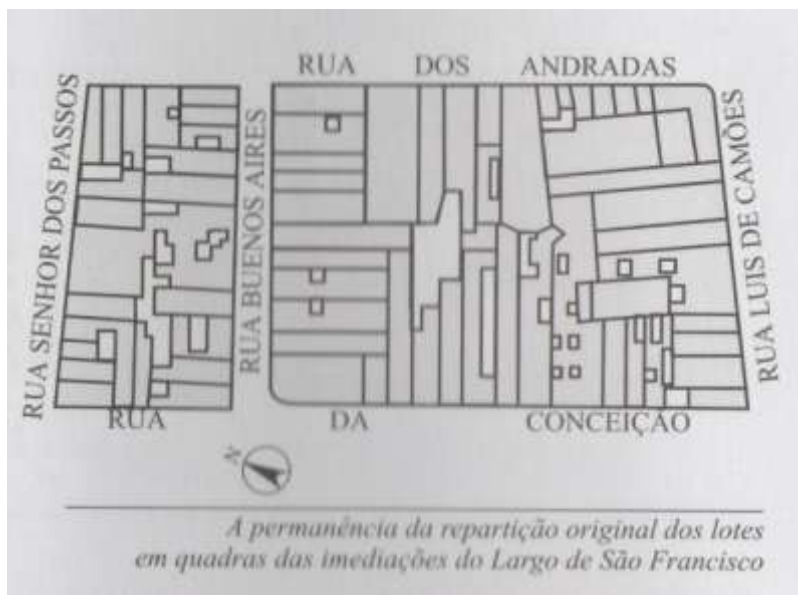
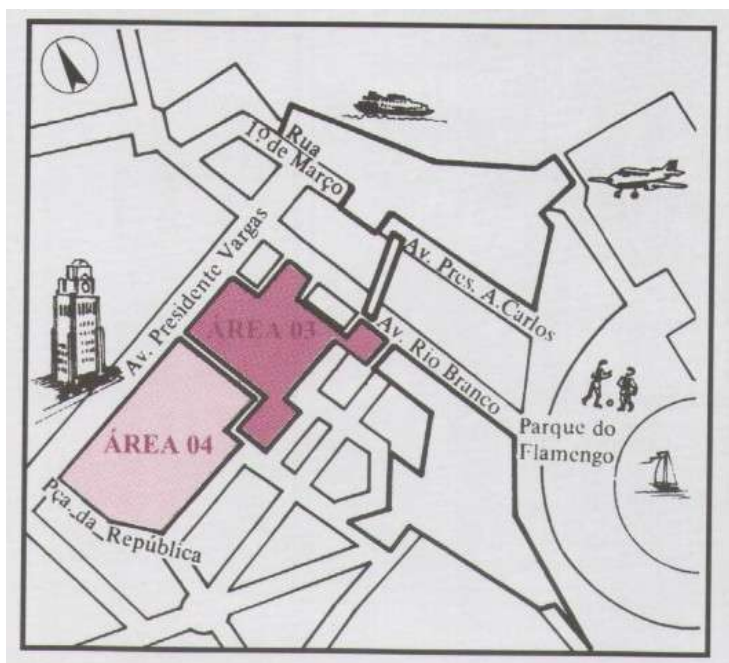


Figura 36: Zonas três e quatro do Corredor Cultural, Saara e Largo de São Francisco

(Fonte: Como recuperar, reformar e construir seu imóvel no Corredor Cultural).

**Anexo II – Tabelas referentes aos gráficos e dados apresentados no subcapítulo “O mercado imobiliário na Lapa”**

Unidades de um quarto (compra e venda)											
	fev/00	jul/00	dez/00	fev/05	jul/05	dez/05	jul/08	dez/08	fev/11	jul/11	dez/11
Barra/ Recreio	R\$ 135.200,00	R\$ 129.235,00	R\$ 138.800,00	R\$ 230.636,00	R\$ 216.512,00	R\$ 210.293,00	R\$ 236.069,00	R\$ 232.875,00	R\$ 355.531,00	R\$ 460.472,00	R\$ 540.409,00
Centro	R\$ 40.833,00	R\$ 38.923,00	R\$ 40.833,00	R\$ 58.941,00	R\$ 62.952,00	R\$ 59.469,00	R\$ 74.516,00	R\$ 85.383,00	R\$ 178.863,00	R\$ 206.000,00	R\$ 246.911,00
Copacabana/ Leme	R\$ 74.450,00	R\$ 75.571,00	R\$ 82.760,00	R\$ 169.245,00	R\$ 184.883,00	R\$ 173.087,00	R\$ 187.537,00	R\$ 196.416,00	R\$ 382.298,00	R\$ 438.864,00	R\$ 458.072,00
Ipanema	R\$ 117.800,00	R\$ 121.100,00	R\$ 163.000,00	R\$ 307.181,00	R\$ 291.269,00	R\$ 296.666,00	R\$ 301.708,00	R\$ 305.428,00	R\$ 564.464,00	R\$ 662.571,00	R\$ 704.702,00
Méier/ Lins	R\$ 43.884,00	R\$ 46.709,00	R\$ 54.769,00	R\$ 83.812,00	R\$ 72.272,00	R\$ 73.400,00	R\$ 127.218,00	R\$ 113.700,00	R\$ 135.061,00	R\$ 130.423,00	R\$ 152.348,00
Tijuca/ Rio Comprido	R\$ 58.307,00	R\$ 60.916,00	R\$ 59.141,00	R\$ 99.641,00	R\$ 105.840,00	R\$ 95.165,00	R\$ 224.750,00	R\$ 116.148,00	R\$ 182.788,00	R\$ 215.686,00	R\$ 273.839,00

Fonte: SECOVI – O Globo

Unidades de um quarto (aluguel)									
	fev/00	jul/00	dez/00	jul/05	dez/05	jul/08	dez/08	jul/11	dez/11
Barra/ Recreio	R\$ 546,00	R\$ 677,00	R\$ 680,00	R\$ 1.261,00	R\$ 988,00	R\$ 1.424,00	R\$ 1.264,00	R\$ 1.608,00	R\$ 2.069,00
Centro	R\$ 272,00	R\$ 287,00	R\$ 310,00	R\$ 422,00	R\$ 433,00	R\$ 447,00	R\$ 432,00	R\$ 695,00	R\$ 1.019,00
Copacabana/ Leme	R\$ 388,00	R\$ 464,00	R\$ 488,00	R\$ 961,00	R\$ 865,00	R\$ 1.052,00	R\$ 986,00	R\$ 1.961,00	R\$ 2.034,00
Ipanema	R\$ 653,00	R\$ 700,00	R\$ 652,00	R\$ 1.620,00	R\$ 1.337,00	R\$ 1.929,00	R\$ 1.596,00	R\$ 2.577,00	R\$ 2.526,00
Méier/ Lins	R\$ 317,00	R\$ 356,00	R\$ 368,00	R\$ 394,00	R\$ 399,00	R\$ 546,00	R\$ 523,00	R\$ 488,00	R\$ 514,00
Tijuca/ Rio Comprido	R\$ 342,00	R\$ 386,00	R\$ 385,00	R\$ 527,00	R\$ 473,00	R\$ 764,00	R\$ 520,00	R\$ 960,00	R\$ 1.109,00

Fonte: SECOVI – O Globo

<b>unidades de dois quartos (compra e venda)</b>											
	fev/00	jul/00	dez/00	fev/05	jul/05	dez/05	jul/08	dez/08	fev/11	jul/11	dez/11
Barra/ Recreio	R\$ 220.000,00	R\$ 171.555,00	R\$ 199.904,00	R\$ 83.283,00	R\$ 297.065,00	R\$ 307.939,00	R\$ 331.585,00	R\$ 343.727,00	R\$ 494.614,00	R\$ 522.593,00	R\$ 553.937,00
Centro	R\$ 63.576,00	R\$ 58.000,00	R\$ 44.000,00	R\$ 259.439,00	R\$ 96.992,00	R\$ 88.090,00	R\$ 114.027,00	R\$ 127.025,00	R\$ 275.625,00	R\$ 300.302,00	R\$ 367.147,00
Copacabana/ Leme	R\$ 117.900,00	R\$ 136.600,00	R\$ 67.000,00	R\$ 420.410,00	R\$ 332.156,00	R\$ 268.839,00	R\$ 337.226,00	R\$ 344.624,00	R\$ 591.736,00	R\$ 694.215,00	R\$ 736.968,00
Ipanema	R\$ 210.000,00	R\$ 193.214,00	R\$ 260.894,00	R\$ 123.285,00	R\$ 524.756,00	R\$ 399.833,00	R\$ 529.073,00	R\$ 546.127,00	R\$ 910.918,00	R\$ 1.208.929,00	R\$ 1.181.640,00
Méier/ Lins	R\$ 69.800,00	R\$ 60.500,00	R\$ 65.951,00	R\$ 123.260,00	R\$ 111.911,00	R\$ 108.219,00	R\$ 111.906,00	R\$ 144.333,00	R\$ 156.414,00	R\$ 171.933,00	R\$ 218.006,00
Tijuca/ Rio Comprido	R\$ 85.386,00	R\$ 98.937,00	R\$ 94.500,00	R\$ 271.341,00	R\$ 174.695,00	R\$ 141.018,00	R\$ 176.486,00	R\$ 176.051,00	R\$ 322.338,00	R\$ 343.182,00	R\$ 406.945,00

Fonte: SECOVI – O Globo

<b>unidades de dois quartos (aluguel)</b>									
	fev/00	jul/00	dez/00	jul/05	dez/05	jul/08	dez/08	jul/11	dez/11
Barra/ Recreio	R\$ 590,00	R\$ 800,00	R\$ 961,00	R\$ 1.651,00	R\$ 1.144,00	R\$ 2.010,00	R\$ 2.235,00	R\$ 2.417,00	R\$ 2.534,00
Centro	R\$ 387,00	R\$ 389,00	R\$ 409,00	R\$ 534,00	R\$ 508,00	R\$ 590,00	R\$ 627,00	R\$ 896,00	R\$ 1.350,00
Copacabana/ Leme	R\$ 706,00	R\$ 788,00	R\$ 773,00	R\$ 1.830,00	R\$ 1.284,00	R\$ 2.170,00	R\$ 2.390,00	R\$ 2.787,00	R\$ 3.080,00
Ipanema	R\$ 1.422,00	R\$ 1.072,00	R\$ 1.016,00	R\$ 2.825,00	R\$ 2.086,00	R\$ 2.983,00	R\$ 2.778,00	R\$ 4.250,00	R\$ 4.810,00
Méier/ Lins	R\$ 425,00	R\$ 394,00	R\$ 460,00	R\$ 485,00	R\$ 491,00	R\$ 623,00	R\$ 685,00	R\$ 764,00	R\$ 811,00
Tijuca/ Rio Comprido	R\$ 521,00	R\$ 514,00	R\$ 473,00	R\$ 611,00	R\$ 566,00	R\$ 1.505,00	R\$ 825,00	R\$ 1.515,00	R\$ 1.643,00

Fonte: SECOVI – O Globo

**unidades com três cômodos (compra e venda)**

	fev/00	jul/00	dez/00	fev/05	jul/05	dez/05	jul/08	dez/08	fev/11	jul/11	dez/11
Barra/ Recreio	R\$ 252.916,00	R\$ 251.100,00	R\$ 301.583,00	449.769,00	R\$ 480.581,00	R\$ 434.349,00	R\$ 508.944,00	R\$ 457.936,00	R\$ 735.356,00	R\$ 724.701,00	R\$ 723.741,00
Centro	R\$ 77.428,00	R\$ 88.000,00	R\$ 79.750,00	R\$ 122.894,00	R\$ 121.192,00	R\$ 124.380,00	R\$ 128.666,00	R\$ 145.055,00	R\$ 371.579,00		R\$ 357.789,00
Copacabana/ Leme	R\$ 203.916,00	R\$ 222.375,00	R\$ 245.325,00	R\$ 362.745,00	R\$ 393.728,00	R\$ 397.597,00	R\$ 447.455,00	R\$ 501.205,00	R\$ 898.069,00	R\$ 953.818,00	R\$ 1.118.225,00
Ipanema	R\$ 299.090,00	R\$ 281.875,00	R\$ 330.178,00	R\$ 613.083,00	R\$ 743.357,00	R\$ 659.142,00	R\$ 715.136,00	R\$ 712.947,00	R\$ 2.237.258,00	R\$ 2.082.973,00	R\$ 2.120.641,00
Méier/ Lins	R\$ 95.500,00	R\$ 80.636,00	R\$ 84.363,00	R\$ 142.619,00	R\$ 162.727,00	R\$ 174.422,00	R\$ 181.960,00	R\$ 192.378,00	R\$ 211.075,00	R\$ 242.577,00	R\$ 283.554,00
Tijuca/ Rio Comprido	R\$ 143.928,00	R\$ 174.294,00	R\$ 148.710,00	R\$ 188.701,00	R\$ 205.668,00	R\$ 195.062,00	R\$ 245.622,00	R\$ 249.775,00	R\$ 448.788,00	R\$ 465.394,00	R\$ 537.239,00

Fonte: SECOVI – O Globo

**unidades com três cômodos (aluguel)**

	fev/00	jul/00	dez/00	jul/05	dez/05	jul/08	dez/08
Barra/ Recreio	R\$ 860,00	R\$ 895,00	R\$ 1.317,00	2.612,00	R\$ 2.134,00	R\$ 2.891,00	R\$ 2.235,00
Centro	R\$ 566,00	R\$ 440,00	R\$ 553,00	R\$ 599,00	R\$ 622,00	R\$ 657,00	R\$ 627,00
Copacabana/ Leme	R\$ 936,00	R\$ 994,00	R\$ 1.008,00	R\$ 2.597,00	R\$ 1.865,00	R\$ 2.381,00	R\$ 2.390,00
Ipanema	R\$ 1.393,00	R\$ 1.864,00	R\$ 1.630,00	R\$ 3.737,00	R\$ 2.717,00	R\$ 3.752,00	R\$ 2.778,00
Méier/ Lins	R\$ 527,00	R\$ 515,00	R\$ 575,00	R\$ 651,00	R\$ 586,00	R\$ 711,00	R\$ 685,00
Tijuca/ Rio Comprido	R\$ 611,00	R\$ 642,00	R\$ 655,00	R\$ 765,00	R\$ 746,00	R\$ 1.966,00	R\$ 825,00

Fonte: SECOVI – O Globo

Anexo III

Descrição dos setores censitários utilizados ao longo da análise

330455705070022	CRUZAMENTO DA "RUA CONDE LAGES" COM A "RUA TAYLOR".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "RUA TAYLOR" ATÉ A "RUA DA LAPA", POR ESTA ATÉ A "RUA DA GLORIA" (EXCLUSIVE), DAI SEGUINDO PELO "LIMITE DA RA", PASSANDO PELOS FUNDOS DOS PREDIOS (EXCLUSIVE) DA "RUA DA GLORIA (EXCLUSIVE) ATÉ O SEU ENCONTRO COM A "RUA CONDE DE LAGES" (INCLUSIVE). DESTE PONTO SEGUINDO PELO "LIMITE DA RA", PASSANDO PELOS FUNDOS DOS PREDIOS (INCLUSIVE) DA "RUA CONDE DE LAGES" (INCLUSIVE) ATÉ O SEU PONTO INICIAL.
330455705070026	CRUZAMENTO DO "AQUEDUTO DA CARIOCA" ("ARCO DA LAPA") COM A "AVENIDA MEM DE SA".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "AVENIDA MEM DE SA" ATÉ A "TRAVESSA MOSQUEIRO", POR ESTA ATÉ A "RUA JOAQUIM SILVA", POR ESTA ATÉ A "RUA MANUEL CARNEIRO" (EXCLUSIVE), DAI SEGUINDO PELOS FUNDOS DOS PREDIOS (LIMITE DA REGIAO ADMINISTRATIVA) DA "RUA JOAQUIM SILVA" (AMBOS OS LADOS) ATÉ O SEU ENCONTRO COM O "AQUEDUTO DA CARIOCA" ("ARCO DA LAPA"), POR ESTE ATÉ O SEU PONTO INICIAL.
330455705070027	ENCONTRO DO "LAVRADIO" COM A "RUA DOS ARCOS".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "RUA DOS ARCOS" ATÉ A "PRACA CARDEAL CAMARA", DAI SEGUINDO PELO "AQUEDUTO DA CARIOCA" (ARCOS DA LAPA) ATÉ A "RUA RIACHUELO", POR ESTA ATÉ A "RUA DO LAVRADIO", POR ESTA ATÉ O SEU PONTO INICIAL.
330455705070028	CRUZAMENTO DA "PRACA JOAO PESSOA" COM A "AVENIDA MEM DE SA".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "AVENIDA MEM DE SA" ATÉ A "RUA DO LAVRADIO", POR ESTA ATÉ A "RUA RIACHUELO", POR ESTA ATÉ A "AVENIDA GOMES FREIRE", POR ESTA ATÉ A "PRACA JOAO PESSOA", POR ESTA ATÉ O SEU PONTO INICIAL.
330455705070032	PREDIO NUMERO 788 (INCLUSIVE) DA "AVENIDA GOMES FREIRE"	ESTE SETOR E FORMADO PELO PREDIO NUMERO 788 (INCLUSIVE) DA "AVENIDA GOMES FREIRE".
330455705070033	CRUZAMENTO DA "RUA RIACHUELO" (EXCLUSIVE) COM A "RUA DOS INVALIDOS".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "RUA DOS INVALIDOS" ATÉ A "AVENIDA MEM DE SA", POR ESTA ATÉ A "PRACA JOAO PESSOA", POR ESTA ATÉ A "AVENIDA GOMES FREIRE", (EXCLUSIVE), DAI CONTORNANDO PELOS FUNDOS DOS PREDIOS (INCLUSIVE) DA "PRACA JOAO PESSOA, AVENIDA GOMES E RUA DOS INVALIDOS" (TODAS INCLUSIVE) ATÉ O SEU PONTO INICIAL.
330455705070034	CRUZAMENTO DA "AVENIDA MEM DE SA" COM A "RUA DO REZENDE".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "RUA DO REZENDE" ATÉ A "RUA DO LAVRADIO", POR ATÉ A "AVENIDA MEM DE SA", PASSANDO PELA "PRACA JOAO PESSOA" ATÉ O SEU PONTO INICIAL.

330455705070035	CRUZAMENTO DA "AVENIDA GOMES FREIRE" COM A "RUA DA RELACAO".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "RUA DA RELACAO" ATE A "RUA DO LAVRADIO", POR ESTA ATE A "RUA DO REZENDE", POR ESTA ATE A "AVENIDA GOMES FREIRE", POR ESTA ATE O SEU PONTO INICIAL.
330455705070036	ENCONTRO DA "RUA DOS INVALIDOS" COM A "RUA DA RELACAO".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "RUA DA RELACAO", ATE A "AVENIDA GOMES FREIRE", POR ESTA ATE A "RUA DO REZENDE", POR ESTA ATE A "RUA DOS INVALIDOS", POR ESTA ATE O SEU PONTO INICIAL.
330455705070041	CRUZAMENTO DA "AVENIDA HENRIQUE VALADARES" (EXCLUSIVE) COM A "RUA DOS INVALIDOS".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "RUA DOS INVALIDOS", ATE AVENIDA MEM DE SA, POR ESTA ATE A "RUA UBALDINO DO AMARAL", POR ESTA ATE "AVENIDA HENRIQUE VALADARES" (EXCLUSIVE), DAI SEGUINDO PELOS FUNDOS DOS PREDIOS DA "AVENIDA HENRIQUE VALADARES" (EXCLUSIVE) ATE O SEU PONTO INICIAL.
330455705070042	"RUA DOS INVALIDOS" PREDIOS NUMERO 138-A E 138-B DA "RUA DOS INVALIDOS"	ESTE SETOR E FORMADO PELOS PREDIOS NUMERO 138-A E 138 -B DA "RUA DOS INVALIDOS".
330455705070045	CRUZAMENTO DA "RUA DO REZENDE" (EXCLUSIVE) COM A "RUA DOS INVALIDOS".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "RUA OS INVALIDOS" ATE A "RUA RIACHUELO" (EXCLUSIVE), DAI CONTORNANDO PELOS FUNDOS DOS PREDIOS (INCLUSIVE) DA "RUA DOS INVALIDOS" (INCLUSIVE) ATE ATE O SEU PONTO INICIAL.
330455705070046	"PREDIO NUMERO 119" (INCLUSIVE) DA "RUA RIACHUELO".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "RUA RIACHUELO" ATE A ESCADARIA NO "NUMERO 111"(INCLUSIVE) DA "RUA RIACHUELO" (INCLUSIVE), DAI CONTORNANDO PELA ENCOSTA DO MORRO, NOS FUNDOS DOS PREDIOS (LIMITE DA REGIAO ADMINISTRATIVA) DA "RUA RIACHUELO" (INCLUSIVE) ATE O SEU PONTO INICIAL.
330455705070047	"PREDIO NUMERO 147" (INCLUSIVE) DA "RUA RIACHUELO".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "RUA RIACHUELO" ATE O "PREDIO NUMERO 119" (EXCLUSIVE), DAI CONTORNANDO PELOS FUNDOS DOS PREDIOS DA "RUA RIACHUELO" (INCLUSIVE) ATE O SEU PONTO INICIAL.
330455705070048	ENCONTRO DA "RUA DOS INVALIDOS" (EXCLUSIVE) COM A "RUA RIACHUELO".	DO PONTO INICIAL SEGUE PELA "RUA RIACHUELO" ATE O "PREDIO DE NUMERO 154" (INCLUSIVE), DAI CONTORNANDO PELOS FUNDOS DOS PREDIOS (INCLUSIVE) DA "RUA RIACHUELO" (INCLUSIVE) ATE O SEU PONTO INICIAL.

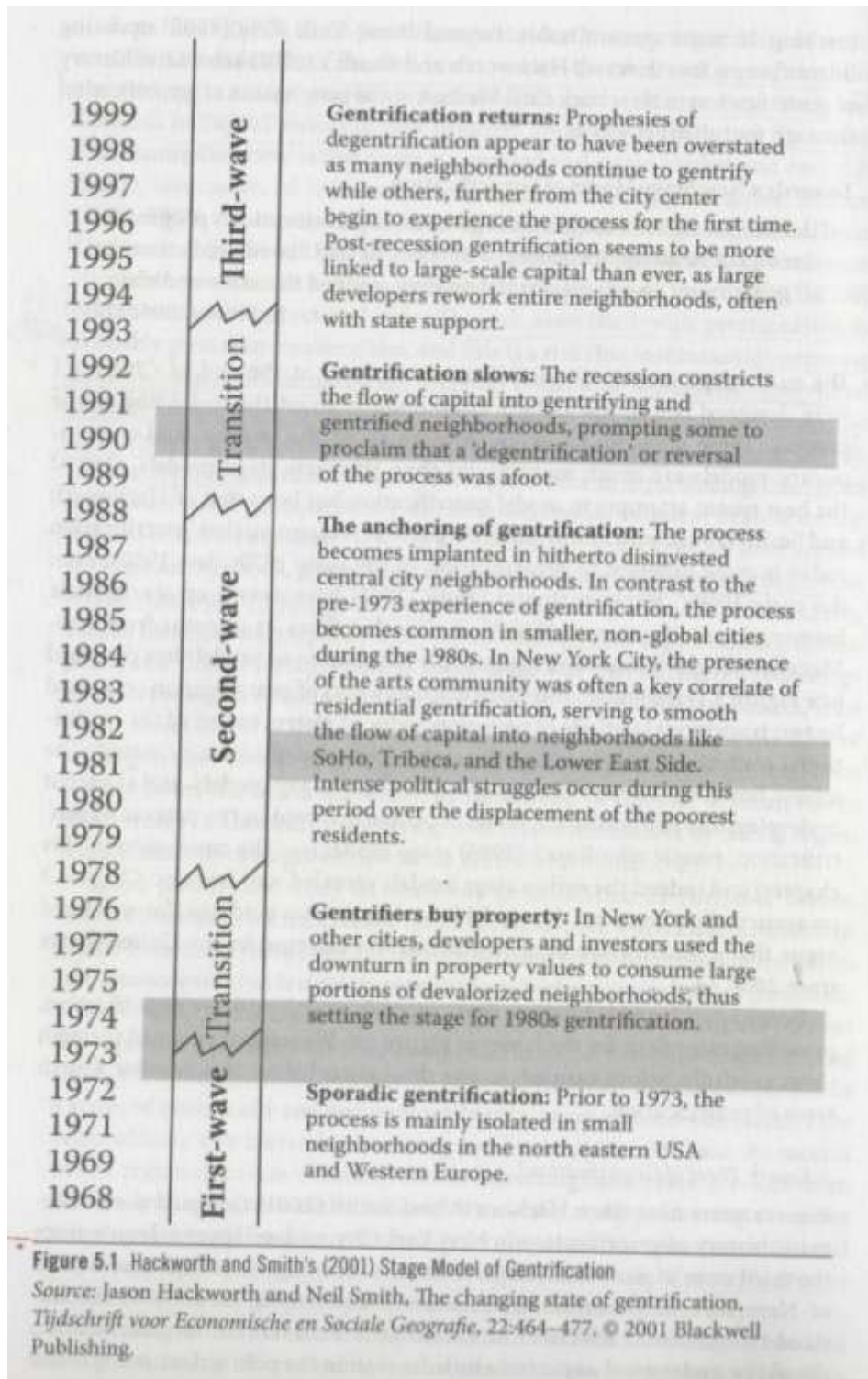


Figura 24: Descrição produzida por HACKWORTH e SMITH sobre as fases dos processos de gentrificação.

Fonte LEES et al. 2008, p. 174